

Powiat pucki
Województwo pomorskie

WARUNKI TECHNICZNE

Na wykonanie modernizacji ewidencji gruntów i budynków z założeniem rejestru lokali polegającej na uzupełnieniu bazy danych ewidencji gruntów i budynków w zakresie lokali stanowiących odrębne nieruchomości, kontrolę i zaktualizowanie budynków na podstawie map zasadniczych wraz z wykorzystaniem opracowań LPIS oraz wyłożenie projektu założenia ewidencji gruntów i budynków, a także modernizacji mapy zasadniczej polegającej na sporządzeniu numerycznego opracowania mapy zasadniczej wraz z nakładką ZUD, uzupełnienie i aktualizację komputerowej bazy danych powiatu puckiego prowadzonej w systemie „EWID 2007” danymi geometrycznymi, opisowymi i rastrowymi oraz aktualizację repliki komputerowej bazy danych powiatu puckiego udostępnianej w sieci internetowej przez oprogramowanie serwerowe „WebEWID” danymi geometrycznymi, opisowymi i rastrowymi zebranymi w wyniku wykonania Zadania-1 w zakresie koniecznym do obsługi wykonawców prac geodezyjnych wraz z opracowaniem powtarzalnej technologii przedmiotowej aktualizacji.

I. OBOWIĄZUJĄCE NORMY PRAWNE I TECHNICZNE

I.1 Obowiązujące przepisy prawne

- 1) Ustawa z dnia 17 maja 1989r.- Prawo geodezyjne i kartograficzne
(t. j. Dz. U. z 2000 r. nr 100, poz. 1086; ze zmianami , zwana dalej ustawą;
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38, poz. 454),zwane dalej rozporządzeniem;
- 3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999r. – w sprawie wykazywania danych w ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 38 poz. 371);
- 4) 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. Nr 84 poz. 911)
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999r. 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);
- 6) 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 udostępnienie tych baz (Dz U. nr 78, poz. 837);
- 7) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998r. - 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);
- 8) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. - w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. Nr 70, poz. 821);
- 9) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 14 listopada 2000r.
– 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 115, poz. 1209);
- 10) Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. – o ochronie danych osobowych (Dz.U. nr 133 poz. 883);
- 11) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 czerwca 1998r. w sprawie określenia podstawowych warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz. U. nr 80, poz.521);
- 12) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 15 maja 2001r.
w sprawie określenia rodzajów map, materiałów fotogrametrycznych i teledetekcyjnych, stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, których rozpowszechnianie rozprowadzanie oraz reprodukowanie w celu rozpowszechniania wymaga zezwolenia, oraz trybu udzielania tych zezwoleń (Dz.U. nr 56, poz. 588);

- 13) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.10.2004r w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości (Dz.U.243 poz 2432)
- 14).Ustawa z dnia 18 września 2001r. o podpisie elektronicznym (Dz.U.130.1450);
- 15).Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. nr 115 , poz. 1229);
- 16). Ustawa z dnia 21 marca 1985r. – o drogach publicznych (Dz. U. z 2000r. nr 71 , poz. 838 i nr 86, poz. 958);
- 17). Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89 poz. 414 ze zmianami);
- 18)Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. – o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zmianami);
- 19).Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. nr 46 z 2000r. poz. 543 ze zmianami);
- 20).Ustawa z dnia 21czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach w Kodeksie cywilnym (Dz. U. Nr 71, poz. 733);
- 21).Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. – o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361);
- 22).Ustawa z dnia 29 czerwca 1995r. - o statystyce publicznej (Dz.U. Nr 88 poz. 439, ze zmianami);
- 23). Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. - w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), (Dz.U. Nr 112, poz. 1317 ze zmianą);
- 24).Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15.12.1998r. – 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);
- 25). Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956r. – w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz.U.Nr 19, poz. 97).
- 26)Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27.01.2004 w sprawie ewidencjonowania przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa

I.2 Obowiązujące standardy techniczne dotyczące ewidencji gruntów i budynków:

- 1) "O-1/O2 - Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych", GUGiK 2001r.,
- 2) „O-3 - Zasady kompletowania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej”,
- 3) „G-2 – Szczegółowa pozioma i wysokościowa osnowa geodezyjna i przeliczenia współrzędnych między układami”, GUGiK 2002r.
- 4) „ G- 4- Pomiary sytuacyjne i wysokościowe”, GUGiK 2002r,
- 5) „ K-1 – Mapa zasadnicza”, GUGiK 1998r,
- 6) Wytyczne techniczne „Instrukcja G5 - – Ewidencja gruntów i budynków”, wprowadzone zarządzeniem Głównego Geodety Kraju z dnia 3 .11. 2003r,

I.3. Zasady wyodrębniania nieruchomości budynkowych i lokalowych,

Dla potrzeb wyodrębniania nieruchomości (jednostek rejestrowych) budynkowych i lokalowych należy uwzględnić poniższe definicje i ustalenia:

I.3.1 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.

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

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 dobudowany 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 powierzchni zabudowy do 25 m² oraz wysokości 5m przy dachach stromych i 4m przy dachach płaskich
- stacji transformatorowych

- budynków nie posiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem , przenoszącej w sposób bezpieczny obciążenia budowli na grunt.

IDENTYFIKATOR BUDYNKU

Zasady identyfikacji budynków w komputerowej bazie danych ewidencyjnych wynikają z ust. 16 pkt. 3 zał. nr 1 rozporządzenia .

Identyfikatorem budynku, zgodnie z ust. 16 pkt. 3 zał. nr 1 do rozporządzenia , jest:

WWPPGG_R_XXXX_Nr_BUD a jego końcowym składnikiem(Nr_BUD) jest numer budynku w obrębie ustalony w postaci liczby naturalnej.

DANE EWIDENCYJNE BUDYNKU

- 1) Danymi ewidencyjnymi budynków, o których mowa w § 63 i 64, z zastrzeżeniem § 71 rozporządzenia są:
 - a) numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,
 - b) 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
 - c) numery działek, na których usytuowany jest budynek,
 - d) oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
 - e) wartość budynku,
 - f) rok zakończenia budowy,
 - g) pole powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych,
 - h) liczba pełnych kondygnacji nadziemnych oraz liczba pełnych kondygnacji podziemnych,
 - i) informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
 - j) liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
 - k) liczba i numery innych niż wymienionych w pkt. j). lokali,
 - l) łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej:
 - wszystkich lokali w budynku,
 - pomieszczeń przynależnych do lokali,
 - m) numer i data wpisu do rejestru zabytków,
 - n) data weryfikacji danych,
 - o) data utworzenia obiektu.
- 2) Oznaczenia budynków nadane w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, przyjmuje się w ewidencji jako ich numery porządkowe.
- 3) 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,

Strona 5z

- obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
- 4) Geometrię budynku na mapie ewidencyjnej tworzy obszar jednospójny ograniczony łamaną uogólnioną zamkniętą przyziemia.
- 5) 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.
- 6) Kod funkcji użytkowej budynku oznacza się zgodnie z wartościami KŚT
- 7) Wyróżnia się następujące funkcje budynków:
 - 1- budynki mieszkalne,
 - 2- budynki przemysłowe,
 - 3- budynki transportu i łączności,
 - 4- budynki handlowo-usługowe,
 - 5- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe *),
 - 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.

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 .

8) 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 przypadku nie możliwości pozyskania roku zakończenia budowy w sposób udokumentowany lub
miarodajny - atrybut ten należy pozostawić niewypełniony

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.

9) Liczbą kondygnacji budynku jest liczba wszystkich kondygnacji z wyjątkiem: piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych, przy czym:

- a) jako piwnicę przyjmuje się część budynku przeznaczoną na pomieszczenie gospodarcze lub techniczne, w której poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu; piwnica nie zawiera pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (stały lub czasowy),
- b) jako suterene przyjmuje się część budynku zawierającą pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami, poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m, w stosunku do przylegającego terenu,
- c) jako antresolę przyjmuje się górną nadbudówkę w rodzaju balkonu w mieszkaniu, pomieszczeniu magazynowym lub biurowym, mającą na celu powiększenie ich powierzchni użytkowej, antresolą może być również np. w dawnych pałacach niskie piętro (między dwoma wyższymi), zwykle między parterem, a pierwszym piętrem,
- d) poddasze nieużytkowe - nie zawiera pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (stały lub czasowy).

10) Liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych podaje się na podstawie:

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

11) 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.

12) Liczbę kondygnacji określa się następująco:

- a) przy wysokości kondygnacji - liczonej w świetle między stropami - równej i wyższej od 2,20 m przyjmuje się jako kondygnację pełną,
 - b) „piętra” o średniej wysokości od 1,40 m do 2,20 m przyjmuje się jako ½ kondygnacji, zapisując w kartotece budynku;
 - c) „piętra” o wysokości do 1,40 m nie wykazuje się jako kondygnacji.
- 13) 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).
- 14) 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.
- 15) Powierzchnię użytkową budynku stanowi łączne, wyrażone w m² , pole powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku i pomieszczeń przynależnych do lokali.

I.3.2 LOKALE EWIDENCYJNE

- 1) **Lokal** – to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. – o własności lokali .
- 2) Spełnienie wymagań dotyczących samodzielności lokalu stwierdza Starosta w formie zaświadczenia.
- 3) Ewidencji podlegają samodzielne lokale :
 - a) będące przedmiotem odrębnej własności,
 - b) nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z zastrzeżeniem § 71 rozporządzenia .
- 4) Dane ewidencyjne lokali stanowiących odrębne nieruchomości, o których mowa w pkt 3 a) są podstawą tworzenia jednostek rejestrowych lokali, na zasadach podanych w § 15 rozporządzenia , o których mowa w pkt. 19.
- 5) Dane ewidencyjne lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości, o których mowa w pkt. 3 b), zapisywane są w bazie danych ewidencyjnych i podlegają edycji w raporcie – kartoteka lokali, o którym mowa w § 27 rozporządzenia .

- 6) 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.
- 7) Powierzchnię użytkową lokalu oraz pomieszczeń przynależnych ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. – o własności lokali .

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 gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

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

- 8) Lokal jest obiektem posiadającym odniesienie przestrzenne, nie rejestrowanym w bazie danych numerycznej mapy ewidencyjnej.
- 9) Identyfikator lokalu w bazie danych ewidencyjnych przyjmuje postać:

WWPPGG_R_XXXX_Nr_BUD.Nr_LOK

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

1).Danymi ewidencyjnym lokali o których mowa w § 70 , z zastrzeżeniem § 71 rozporządzenia są:

- oznaczenie funkcji użytkowej lokalu,
- 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,
- data weryfikacji danych,
- data utworzenia obiektu.

2). Ze względu na funkcję użytkową w ewidencji wyróżnia się:

- lokale mieszkalne,
- lokale niemieszkalne.

3) Podaje się liczbę izb wchodzących w skład lokalu oraz liczbę i rodzaj pomieszczeń do niego przynależnych.

- 1) 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: piwnica, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowych garażach, strych, inne

Garaż, w zależności od uregulowań prawnych może występować jako:

- 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),
- część składowa lokalu mieszkalnego – pomieszczenie przynależne,
- część składowa nieruchomości wspólnej - nie podlega rejestracji w ewidencji, np. miejsce postojowe w wielostanowiskowych garażach.

- 2) Pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu, wyrażane są m²,.

I.4. USTALANIE PRAW RZECZOWYCH DO BUDYNKÓW I LOKALI

Dokumentację źródłową ewidencji budynków i lokali stanowić będą:

- 1) dokumentacja prawna nieruchomości zabudowanych oraz lokalowych,
- 2) dotychczasowy operat ewidencji gruntów, w tym:
 - akty notarialne i inne dowody zmian danych ewidencyjnych,
 - baza ewidencyjnych danych opisowych i graficznych,
- 3) dokumenty o charakterze pomocniczym w postaci:
 - rejestr wydanych zaświadczeń o samodzielności lokali,

I.4.1. JEDNOSTKI REJESTROWE BUDYNKÓW

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

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

Budynki, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, położone w granicach jednego obrębu i należące do tego samego właściciela, tworzą jednostkę rejestrową budynków. Identyfikator jednostki rejestrowej budynków przyjmuje postać:

WWPPGG_R.XXXX.BNr

Dla wyodrębnienia jednostek rejestrowych budynków stosować zasady określone w § 25 i § 38 instrukcji G5, w tym zwłaszcza następujące ustalenia:

- jednostka rejestrowa gruntów , która obejmuje grunty oddane w wieczyste użytkowanie jest jednostką związaną z odpowiednią jednostką rejestrową budynków , która obejmuje budynki znajdujące się na tych gruntach,
- jednostka rejestrowa gruntów , na których znajdują się budynki z lokalami stanowiącymi odrębne nieruchomości jest jednostką rejestrową związaną z odpowiednimi jednostkami rejestrowymi lokali,
- użytkownik (współużytkownik) wieczysty gruntu w granicach działki budowlanej na której znajdują się budynki tworzące daną jednostkę rejestrową budynków , jest właścicielem(współwłaścicielem) tych budynków o udziale równym udziałowi w użytkowaniu wieczystym gruntu.,
- rolnicza spółdzielnia produkcyjna , jako użytkownik gruntu Skarbu Państwa jest właścicielem wzniesionych przez siebie na tych gruntach budynków przekazanych tej spółdzielni na własność w momencie ustanawiania na rzecz tej spółdzielni użytkowania gruntu .

I.4.2. JEDNOSTKI REJESTROWE LOKALI

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

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

Dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości ujawnienie danych w ewidencji następuje na podstawie :dokumentów o których mowa w art. 23 ustawy ,

- dokumentacji , o której mowa w § 71 rozporządzenia ,
- Na dokumentację, o której mowa powyżej składają się:

rysunek rzutu odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczeniem ewidencjonowanych lokali oraz pomieszczeń przynależnych, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – zaznaczenie tych pomieszczeń na wyrysie z mapy ewidencyjnej.

Dla lokali nie stanowiących odrębnych nieruchomości ujawnienie danych w ewidencji następuje wyłącznie na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia , pod warunkiem doręczenia przez nich:

- zaświadczenia o spełnieniu wymagań dotyczących samodzielności tych lokali, o którym mowa w pkt.2,

- dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, o której mowa w § 71 rozporządzenia ,
- dokumentu stwierdzającego własność budynku, w którym wyodrębniono lokal.

Identyfikator jednostki rejestrowej lokali przyjmuje postać:

WWPPGG_R.XXXX.LNr

Dla wyodrębnienia jednostek rejestrowych lokali stosować zasady określone w § 25 i § 38 instrukcji G5, w tym zwłaszcza następujące ustalenia:

- każda jednostka rejestrowa lokali jest jednostką związaną z odpowiednią jednostką rejestrową gruntową,
- w przypadku gruntu nie przekazanego w wieczyste użytkowanie , właściciel lokalu jest zawsze współwłaścicielem(w szczególnych przypadku właścicielem) działki budowlanej na której znajduje się budynek z lokalami tworzącymi daną jednostkę rejestrową lokali,
- w przypadku gruntu przekazanego w wieczyste użytkowanie , właściciel lokalu jest zawsze współużytkownikiem (w szczególnych przypadkach użytkownikiem wieczystym) gruntu w granicach działki budowlanej , na której znajduje się budynek z lokalami tworzącymi daną jednostkę rejestrową lokali,

II. OCENA ISTNIEJĄCYCH DANYCH EWIDENCYJNYCH

Modernizacja ewidencyjnej bazy danych związana z założeniem ewidencji budynków i lokali obejmuje: Gminę Kosakowo

Poniżej zestawiono dane o podstawowych obiektach ewidencyjnych:

Obręb	Numer GUS	Jednostka ewidencyjna	Pow geod. [ha]	Część opisowa			
				Pow [ha]	Ile działek	Ile bud.	Ile lok.
Dębogórze	221105_2.0008	Kosakowo	1271.548 ₁	1271.0732	1618	483	13
Kazimierz	221105_2.0005	Kosakowo	278.0747	278.0568	617	148	-
Kosakowo	221105_2.0004	Kosakowo	473.6213	472.5921	1078	379	-
Mechelinki	221105_2.0002	Kosakowo	185.1136	185.1213	597	197	1
Mosty	221105_2.0006	Kosakowo	1235.117	1235.2623	2362	587	8
Pierwoszyno	221105_2.0001	Kosakowo	503.9045	503.7735	760	315	1
Pogórze	221105_2.0007	Kosakowo	911.8409	911.8244	2049	769	13
Rewa	221105_2.0003	Kosakowo	151.8387	151.9870	994	426	-
Razem:			5011.058 ₈	5009.6906	10075	3304	36

Modernizacje mapy zasadniczej polegającą na sporządzeniu numerycznego opracowania mapy zasadniczej wraz z nakładką ZUD obejmuje następujące sekcje mapy zasadniczej:

315.132, 315.114, 315.112 - Gmina Kosakowo (ok. 4918 ha)

305.314, 305.332, 305.341, 305.342, 305.343, 305.344 – Półwysep Helski (ok. 1328 ha)

Oraz

305.311.251, 305.311.253, 305.311.254, 305.313.051, 305.313.052, 305.313.053, 305.313.054, 305.313.101, 305.313.102, 305.313.103, 305.313.104, 305.313.151, 305.313.152, 305.313.153, 305.313.154

- Miasto Władysławowo (ok. 480 ha)

W sumie ok. 6726 ha

III. ZAKRES I REALIZACJA PRAC

Prace należy wykonać w 3 etapach:

ETAP I – Modernizacja mapy zasadniczej wraz z nakładką ZUD.

ETAP II - Ewidencja budynków i lokali wraz z uzupełnieniem o dane z LPIS

ETAP III - Dostarczenie technologii oraz udostępnienie danych przez Internet

III.1. Założenia ogólne

Celem pracy jest:

- uzupełnienie bazy danych ewidencji gruntów i budynków w zakresie lokali stanowiących odrębne nieruchomości, kontrolę i zaktualizowanie budynków na podstawie map zasadniczych oraz wyłożenie projektu założenia ewidencji gruntów i budynków,
- założenie numerycznej mapy zasadniczej w zakresie: budynków, sieci uzbrojenia terenu oraz pozostałej treści mapy zasadniczej (obligatoryjnej i fakultatywnej) oraz nakładki ZUD wybranych sekcji map,
- weryfikację i aktualizację użytków gruntowych na podstawie opracowania LPIS
- udostępnienie w sieci internetowej danych geometrycznymi, opisowymi i rastrowymi w zakresie koniecznym do obsługi wykonawców prac geodezyjnych

Technologia prac:

- Technologia dla wykonania modernizacji ewidencji gruntów i budynków oparta jest na pozyskaniu informacji z dostarczonych przez zamawiającego materiałów (tj. aktów notarialnych oraz zawiadomień z ksiąg wieczystych w odniesieniu do lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz zeskanowanych analogowych arkuszy mapy zasadniczej w odniesieniu do geometrii budynków ewidencyjnych), a następnie przetworzeniu tych informacji i wprowadzeniu ich do zintegrowanej bazy danych ewidencji gruntów i budynków w systemie Ewid2007.
- Technologia dla założenia numerycznej mapy zasadniczej oparta jest na pozyskaniu informacji z zeskanowanych analogowych arkuszy mapy zasadniczej, uzgodnieniu z treścią mapy numerycznej a następnie przetworzeniu tych informacji do postaci wektorowo obiektowej.
- W celu implementacji danych do bazy w systemie Ewid2007 zamawiający zapewni Wykonawcy techniczną możliwość zdalnego dostępu do serwera, na którym znajduje się oprogramowanie i powiatowa baza danych.
- Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa zbiorów danych w trakcie i w związku z wykonywaniem usług objętych niniejszą umową.
- Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych.
- Należy przyjąć skalę bazową opracowania 1:500
- Jako docelowy układ współrzędnych opracowywanych map numerycznych należy przyjąć układ PUWG2000,

III.2. Zakres prac

- zgłoszenie prac, pobranie i analiza materiałów wyjściowych;
- kalibracja skanów map zasadniczych;
- wektoryzacja skanów map zasadniczych;
- kontrola geometrii budynków na podstawie map zasadniczych;
- wywiad terenowy (ewidencyjny notatnik zmian) w zakresie budynków stanowiących treść bazy EGiB
- przygotowanie raportów rozbieżności w formie uzgodnionej z Zamawiającym.
- pomiar kontrolny wybranych budynków zakresu opracowania (gmina Kosakowo) – (do 10% budynków ewidencyjnych);
- korekta geometrii wybranych budynków na podstawie obrazu map zasadniczych (na podstawie ustaleń z zamawiającym) oraz wyników pomiarów kontrolnych wykonanych w ramach niniejszego zlecenia;
- ładowanie mapy rastrowej do przestrzeni BLOB bazy danych systemu Ewid2007;
- analiza danych o lokalach stanowiących odrębne nieruchomości pozyskanych od Zamawiającego;
- zarejestrowanie w bazie danych EWID2000 lokali stanowiących odrębne nieruchomości
- skompletowanie operatu z wykonanych prac i przekazanie do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pucku.
- przygotowanie materiałów i udział w wyłożeniu projektu założenia ewidencji gruntów budynków i lokali gminy Kosakowo
- udostępnienie sieci internetowej przez oprogramowanie „WebEWID” danych geometrycznych, opisowych i rastrowych koniecznych do obsługi wykonawców prac geodezyjnych.

Etap I – wykonanie numerycznej mapy zasadniczej:

1. Prace należy realizować etapowo – oddzielnie dla każdej partii materiału (sekcji map)

2. Zeskanować i skalibrować sekcje map zasadniczych dla danego etapu.

- Skanowania pierworysów analogowych arkuszy mapy zasadniczej należy dokonać z rozdzielczością 300 dpi i zapisać w formacie TIFF, z kompresją CITT G4 lub RLE.

- Mapy rastrowe uzyskane w procesie skanowania należy uszlachetnić przy użyciu specjalistycznego oprogramowania zapewniającego uzyskanie następujących cech tych map:

- obcięcie treści poza ramkowej
- brak plam i szumu pikselowego,
- brak zlewania się elementów liniowych,
- tło treści rysunku białe i bez znaczących zabrudzeń powierzchniowych,
- czytelność treści co najmniej taka sama jak w oryginale.

Kalibrację rastra arkuszy map zasadniczych należy wykonać zgodnie ze średnim błędem transformacji nie większym niż 0.2 mm w skali mapy, w układzie „1965” w oparciu o wybrane punkty dostosowania (krzyże siatki kwadratów) w liczbie co najmniej 20 pkt. na jeden arkusz mapy, rozmieszczone równomiernie na tym arkuszu. Wyniki kalibracji – raport z kalibracji, należy załączyć do operatu technicznego z wykonanych prac. Skalibrowane rastry zapisać w formacie GeoTiff oraz dodatkowo dołączyć georeferencje w pliku TFW.

3. Skalibrowane rastry map zasadniczych należy zapisać w strukturze bazy danych ORACLE – w systemie TurboEWID.

4. Wykonać numeryczną mapę zasadniczą metodą wektoryzacji rastrów w zakresie treści O + U + S + W z wykorzystaniem:

- istniejących w bazie opracowań numerycznych,
- skanów mapy zasadniczej,
- opracowanej numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków,
- banku osnów prowadzonego w systemie TurboEWID.

O - osnowy geodezyjne,

U - sieci uzbrojenia terenu,

S - sytuacja powierzchniowa (inne obiekty trwale związane z terenem),

W - rzeźba terenu.

5. W trakcie wektoryzacji należy uwzględnić wyniki pomiarów kontrolnych budynków wykonanych w ramach niniejszego zlecenia.

6. W trakcie wektoryzacji konkretnego arkusza mapy należy dokonać weryfikacji istniejącej treści numerycznej mapy zasadniczej z obrazem na skalibrowanych skanach map analogowych. Wszelkie niezgodności oraz niejednoznaczności należy zaraportować w operacie technicznym i przekazać zamawiającemu w ramach odbioru danego etapu opracowania.

7. Należy dokonać weryfikacji treści skalibrowanych map zasadniczych z treścią istniejącej numerycznej bazy ewidencji gruntów i budynków **w zakresie obrysów budynków oraz przebiegu granic działek ewidencyjnych**, stanowiących treść numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków. Obrysy przyziemia budynków stanowiących treść mapy ewidencji gruntów i budynków należy przyjąć jako element wspólny również dla numerycznej mapy zasadniczej po weryfikacji jego przebiegu na obu mapach (obowiązkowo należy wykorzystać wszystkie budynki pochodzące z pomiarów powykonawczych znajdujące się w numerycznej mapie ewidencyjnej).

8. W przypadku napotkania miejsc dla których obraz budynków oraz działek ewidencyjnych jest niezgodny z obrazem na skalibrowanych skanach analogowej mapy zasadniczej – niezgodną treść należy ponownie zwektoryzować jako treść mapy zasadniczej. Miejsca takie należy zaraportować Zamawiającemu (celem dalszych wyjaśnień) w trakcie odbioru danego etapu prac. Wskazanie miejsc na których stwierdzono niezgodność mapy zasadniczej z mapą ewidencyjną należy załączyć do operatu technicznego.

9. Otrzymałą treść mapy zasadniczej należy uzupełnić wszystkimi operatami przyjętymi do zasobu od momentu skanowania map konkretnego etapu do dnia zgłoszenia do odbioru konkretnego etapu prac.

10. Należy opracować w formie numerycznej, pełną treść mapy zasadniczej w obszarze objętym zleceniem zgodnie ze standardem K-1 z 1998 oraz wytycznymi technicznym K-1.1.

11. Po opracowaniu map numerycznych dla każdego etapu należy dokonać wewnętrznej kontroli, polegającej między innymi na sprawdzeniu:

- kompletności treści arkuszy,
- styków z sąsiednimi arkuszami (wykonanymi w poprzednich etapach),
- poprawności redakcji mapy (w połączeniu z treścią istniejącej mapy ewidencyjnej) Informacje z tej kontroli załączyć do operatu.

12. Baza danych Starostwa po załadowaniu opracowanego fragmentu mapy i jej konfiguracji w systemie Ewid2007 powinna zapewniać sprawną obsługę mapy numerycznej: wybór rastrów „przez wskazanie”, aktualizację mapy zasadniczej oraz mapy ewidencyjnej.

13. Przy opracowaniu należy dostosować mapę zasadniczą do układu PUWG2000 zgodnie z zaleceniami GUGiK oraz rozporządzeniem w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych.

14. Skalą opracowania powinna być skala 1:500

15. Numeryczne opracowanie podlegające ładowaniu danego etapu należy nagrać w dwóch egzemplarzach na nośnikach magnetycznych (DVD) i włączyć w skład operatu technicznego.

16. Skompletowany operat techniczny po dokonanych odbiorze ostatecznym należy przekazać do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznego w Pucku

17. Należy dokonać przeszkolenia wytypowanych pracowników Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru w Pucku w zakresie:

- obsługi (wzbogaconego o mapę zasadniczą i rastrową) Systemu EWID 2007 i aktualizacji powstałej numerycznej mapy zasadniczej (w wymiarze 10 dni roboczych w siedzibie Zamawiającego)

W przypadku wykonywania zamówienia na oprogramowaniu innym, równoważnym do oprogramowania, w którym prowadzone są bazy zasobu geodezyjnego 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 zasobu mapy zasadniczej oraz bazy map rastrowych 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 rozwiązania umowy z winy Wykonawcy prac.

Przed przystąpieniem do realizacji prac Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu sposobu i formy wykonania zasilenia baz zasobu geodezyjnego. Ustalenia zostaną spisane w formie notatki w dzienniku pracy, do prowadzenia którego Wykonawca jest zobowiązany. Dziennik pracy prowadzony będzie dla danego zadania, oddzielnie. W dzienniku pracy będą zapisywane wszelkie uzgodnienia ze Zleceniodawcą, wszystkie ustalenia i omówienia problemów kolejnych faz 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 dla poszczególnych etapów prac zamówienia, będzie powodem odstąpienia od umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia

V. Przekazanie utworzonej numerycznej mapy zasadniczej do kontroli

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru każdego z etapów prac a Zamawiający dokona odbioru w terminie uzgodnionym przez strony najpóźniej w ciągu 14 dni od wskazanej daty gotowości do odbioru.
2. Wykonawca w terminie co najmniej 7 dni przed ustalonym terminem odbioru przekaże Zamawiającemu operat techniczny wraz z płytą DVD z opracowaną mapą numeryczną w ramach każdego z etapów prac.
3. Zamawiający sprawdzi przedłożone dokumenty nie później w ciągu 5 dni roboczych od daty przekazania dokumentów.
4. W wypadku stwierdzenia błędów Zamawiający przekaże Wykonawcy materiały wraz z protokołem kontroli do poprawy.
5. Wykonawca uzna całość prac za wykonane po pozytywnym odbiorze ostatniego etapu prac.
6. Z czynności odbioru Zamawiający sporządzi protokół, który po podpisaniu przez obie Strony, doręczy Wykonawcy w dniu zakończenia odbioru.

Etap IIa – Kontrola geometrii budynków ujawnionych w bazie ewidencji gruntów i budynków z mapą zasadniczą

Wykonawca w pierwszym etapie prac dokona kontroli istniejącej bazy danych EGiB wydanej w formacie SWDE przy pomocy programu VSWDE oraz A-SWDE lub Turbo EWID. Błędy należy zweryfikować oraz wytypować te, które będą możliwe do poprawienia w trakcie realizacji modernizacji. Weryfikacje błędów istniejącej bazy należy uzgodnić z zamawiającym.

Należy dokonać weryfikacji danych o punktach granicznych w zakresie: trybu ich ustalenia, dokładności położenia oraz informacji o stabilizacji na podstawie operatów LPIS.

Należy poddać analizie dane o konturach klasoużytków w stosunku do użytków zabudowanych i zurbanizowanych. W tym celu należy dokonać kontroli przebiegu klasoużytków w oparciu o wywiad terenowy lub ortofotomapę oraz materiały zawarte w opracowaniu LPIS. Należy wykonać wykazy zmian danych ewidencyjnych oraz wprowadzić zatwierdzone zmiany do bazy danych Zamawiającego.

Należy zaktualizować dane nazewnictwa ulic, placów, uroczysk, danych adresowych nieruchomości.

Numery porządkowe nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, nazwy ulic, należy przyjąć na podstawie dokumentacji i ewidencji prowadzonych przez właściwe organy administracji publicznej oraz inne jednostki organizacyjne w tym: Urząd Gminy Kosakowo,

- 1.1. Należy dokonać porównania treści numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków w zakresie wykazanych na nich budynków z zeskanowanymi sekcjami map zasadniczych. Wyniki tego porównania należy wprowadzić do bazy danych ewidencji gruntów i budynków z zachowaniem poniższych zasad:
 - Budynki wprowadzone lub zmodyfikowane na podstawie zmiany oznaczonej jako „inwentaryzacja” należy pozostawić bez zmian.
(rodzaj zmiany należy pozyskać z metryk zmian opisowej części ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w systemie EWID2007)
 - Budynki które nie mają w swej historii zmian oznaczonych jako „inwentaryzacja” należy uzgodnić pod względem geometrii z obrazem na zeskanowanych sekcjach mapy zasadniczej.
- 1.2. W przypadku stwierdzenia na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych (oznaczonych na mapie ewidencji gruntów jako B, Ba, Bi, Br) budynków na mapie zasadniczej których brak na mapie ewidencyjnej należy budynki takie wprowadzić do ewidencji gruntów i budynków z digitalizacji mapy zasadniczej.
- 1.3. W przypadku stwierdzenia na użytkach rolnych (oznaczonych na mapie ewidencji gruntów i budynków jako niezurbanizowane i niezabudowane) budynków na mapie ewidencji gruntów i budynków należy raportować taki fakt Zamawiającemu oraz dokonać dla tych miejsc wywiadu terenowego w odniesieniu do budynków ewidencyjnych.

Po aktualizacji geometrii budynków oraz uzgodnieniu treści mapy ewidencyjnej z zasadniczą w zakresie budynków należy zaktualizować opisową część ewidencji gruntów i budynków o treść wykazaną na zaktualizowanej mapie ewidencji gruntów i budynków. Należy dokonać wygenerowania rejestru

budynków (w tym kartotek budynkowych oraz budynkowych jednostek rejestrowych) w bazie opisowej oraz pełnej integracji treści mapy ewidencyjnej z bazą opisową w zakresie budynków ewidencyjnych.

Etap IIb – Uzupełnienie bazy ewidencji gruntów i budynków o dane o lokalach stanowiących przedmiot ewidencji.

Należy dokonać uzupełnienia bazy danych TurboEWID o lokale stanowiące odrębną własność na podstawie wypożyczonych przez Zamawiającego materiałów (tj. aktów notarialnych oraz zawiadomień z ksiąg wieczystych w odniesieniu do lokali stanowiących odrębne nieruchomości).

Opracowaniu podlegają materiały dostarczone przez Zamawiającego (wypożyczone Wykonawcy) o datach z roku 2006 oraz starsze.

W celu implementacji danych do bazy w systemie TurboEWID Zamawiający zapewni Wykonawcy techniczną możliwość zdalnego dostępu do serwera, na którym znajduje się oprogramowanie i powiatowa baza danych.

Etap IIc – Wyłożenie i zatwierdzenie projektu operatu ewidencji gruntów i budynków

3.1. Skompletowanie operatu dla potrzeb wyłożenia

Częściami składowymi operatu ewidencyjnego dla potrzeb wyłożenia są:

- operat geodezyjno – prawny, stanowiący zbiór dowodów, uzasadniających wpisy do komputerowej bazy danych ewidencyjnych, utworzony według dotychczasowych zasad prowadzenia ewidencji,
- operat opisowo – kartograficzny, stanowiący przedmiot wyłożenia, zawierający komputerowe pliki raportów w momencie modernizacji ewidencji oraz kopię mapy ewidencyjnej w tym:.

- 4) rejestr gruntów,
- 5) rejestr budynków,
- 6) rejestr lokali,
- 7) kartoteka budynków,
- 8) kartoteka lokali,
- 9) mapa ewidencyjna.

Materiały skompletowane do wyłożenia projektu modernizacji wraz z kopia mapy ewidencyjnej opracować należy w formie numerycznej w sposób umożliwiający wydruk lub wyplot części dokumentacji celem przedstawienia zainteresowanym stronom w momencie wyłożenia. Zamawiający nie wymaga wykonania analogowych map oraz wydruków dokumentacji w postaci papierowej.

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 Pucku oraz w urzędzie gminy Kosakowo, 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 Pucku.

3.4. Opracowanie protokołu wyłożenia projektu operatu

- protokół wyłożenia projektu realizować zgodnie z § 41 rozporządzenia.
- dla potrzeb okazania należy wykorzystać raporty z bazy ewidencyjnej
- w trakcie okazania projektu operatu, Wykonawca prac okazuje zainteresowanym zmiany w danych ewidencyjnych oraz zapoznaje ich z nowo utworzonymi danymi o budynkach i lokalach.

- 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 protokół.

3.6. Zatwierdzenie projektu operatu opisowo - kartograficznego

- 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.
- 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.
- o uwzględnieniu lub odrzuceniu zarzutów Starosta rozstrzyga w drodze decyzji.
- 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.
- 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.

Etap III – dostarczenie technologii oraz udostępnienia bazy przez Internet

Replika komputerowej bazy danych powiatu puckiego jest dla bezpieczeństwa posadowiona na oddzielnym serwerze fizycznym w strukturach bazy danych POSTGRES udostępnianych w sieci internetowej przez oprogramowanie serwerowe WebEWID.

Zadaniem Wykonawcy jest aktualizacja *repliki komputerowej bazy danych powiatu puckiego* danymi geometrycznymi, opisowymi i rastrowymi zebranymi w wyniku wykonania

Zadania-1 w zakresie koniecznym do obsługi wykonawców prac geodezyjnych, to jest:

- danych geometrycznych mapy ewidencyjnej wraz z ich atrybutami opisowymi;
- danych redakcyjnych mapy ewidencyjnej;
- danych rastrowych powiązanych z mapą ewidencyjną;
- danych geometrycznych stanowiących informację o zakresach robót geodezyjnych;
- danych geometrycznych stanowiących informację o zakresach szkiców polowych;

Zamawiający wymaga, aby aktualizacja *repliki komputerowej bazy danych powiatu puckiego* była dokonywana na podstawie *źródłowej bazy danych powiatu puckiego*, która jest posadowiona na głównym serwerze fizycznym w strukturach bazy danych ORACLE nie udostępnianych w sieci internetowej. Powyższe oznacza, że aktualizacja danych musi nastąpić poprzez przeniesienie części danych ze struktur bazy ORACLE do struktur bazy POSTGRES.

Do wykonania w/w aktualizacji nie istnieje żadna powtarzalna technologia.

Zadaniem Wykonawcy jest więc opracowanie i przetestowanie w/w technologii.

Warunki, które musi spełniać technologia aktualizacji *repliki komputerowej bazy danych powiatu puckiego*:

- musi być automatyczna, to znaczy musi uruchamiać się okresowo bez udziału operatora;
- musi mieć możliwość zadeklarowania częstotliwości aktualizacji;
- musi uruchamiać się na serwerze pośrednim, na którym nie znajduje się ani *źródłowa baza danych*, ani *replika bazy danych powiatu puckiego*;

- musi aktualizować *replikę bazy danych* przenosząc dane bezpośrednio ze *źródłowej bazy danych* bez pośrednictwa jakichkolwiek plików;
- nie może zmieniać struktur *źródłowej bazy danych powiatu puckiego* ani struktur *repliki bazy danych powiatu puckiego*;
- nie może naruszać wiązań w/w baz danych.

VI. Inne ustalenia

4.1. Prace należy wykonać zgodnie z niniejszymi warunkami technicznymi, uwzględniając zalecenia Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Pucku

4.2. 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 zasilenia 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.

4.3. Wykonawca w terminie co najmniej 7 dni przed ustalonym terminem wyłożenia projektu operatu opisowo - kartograficznego prześle Zamawiającemu na płycie DVD opracowaną bazę ewidencji budynków i lokali celem jej kontroli.

4.4. Zamawiający sprawdzi poprawność utworzonej bazy nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od daty przekazania materiałów.

4.5. W wypadku stwierdzenia błędów Zamawiający prześle Wykonawcy materiały wraz z protokołem kontroli do poprawy.

4.6. Z czynności odbioru Zamawiający sporządzi protokół, który po podpisaniu przez obie Strony, doręczy Wykonawcy w dniu zakończenia odbioru.

4.7. 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.

4.8. 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).