

, dnia .09.2025 r.

Nasz znak:

1. Pani Anna Bober
Zastępca Głównego Geodety Kraju
2. Pani Agnieszka Majewska
Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

Dotyczy: niezgodności identyfikatorów lokali z aktualnym formatem określonym w przepisach rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków – w nawiązaniu do wyników zeszłorocznej ankiety dla Głównego Geodety Kraju - pismo KN-EGiB.405.27.2024 z dnia 01.02 2024 r.

Szanowni Państwo, niniejszym pragnę zwrócić uwagę na problem niezgodności części identyfikatorów lokali w bazie ewidencji gruntów i budynków z obowiązującym formatem określonym w przepisach.

Inaczej niż w innych identyfikatorach obiektów, w tym w identyfikatorze budynku, zdefiniowanym w ust. 7 i 8 załącznika nr 5 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, identyfikator lokalu wg. ust. 10 nie musi zawierać numeru lokalu ustalonego w postaci liczby naturalnej. Zgodnie z ww. przepisem, „NR” w identyfikatorze lokalu oznacza numer lokalu nadany przez administratora budynku. Natomiast w ust. 11 zawarto zapisy, wg których jeżeli lokal nie posiada numeru nadanego przez administratora budynku, lub nadany przez niego numer nie jest unikalną liczbą naturalną, wówczas zgodnie z ust. 11 załącznika nr 5, numer ten ustala w postaci liczby naturalnej organ właściwy w sprawach ewidencji. Wynikałoby z tego, że identyfikator lokalu powinien zawierać numer lokalu będący unikalną liczbą naturalną w obrębie budynku. Jednak Prawo geodezyjne i kartograficzne, w przeciwieństwie do numeracji porządkowej budynków, w żaden sposób nie nakazuje, nie instruuje w kwestii nadawania numerów adresowych – porządkowych dla lokali i dotąd tego nie robiło. Jest to sfera poza delegacją ustawową, domena administratorów budynków. Jedyną logiczną przesłanką, wynikającą z racjonalnego podejścia do problemu, jest zasada, aby numer adresowy – porządkowy lokalu był unikalny w ramach budynku. Nie jest to też możliwe do osiągnięcia w przypadku, gdy numeracja została nadana pierwotnie w ramach różnych numerów porządkowych jednego budynku, które związane są z poszczególnymi klatkami – wieloma wejściami do budynku lub jego poszczególnymi częściami.

W realiach miasta , około 10% (kilkanaście tysięcy) lokali ujętych w bazie ewidencyjnej, posiada identyfikatory, które nie spełniają obecnych wymogów (np. zawierają litery, jak U1, U2, lub inne liczby naturalne, niezgodne z numerami nadanymi i użytkowanymi w praktyce od dziesięcioleci istnienia lokali). Identyfikatory te zaczęto nadawać sukcesywnie, gdy rozpoczęto informatyzację części opisowej ewidencji gruntów i budynków i unikalny nr w identyfikatorze nadawany był przez system w budynku od jeden, w kolejności, w jakiej lokale były ujawniane

w ewidencji. W przypadku podziału lokali, nowopowstałe lokale niejednokrotnie otrzymują nr adresowy dotychczasowego lokalu z literami alfabetu. Identyfikatory te funkcjonują od lat i ujawnione są w tysiącach ksiąg wieczystych.

Doprowadzenie wszystkich tych identyfikatorów lokali do pełnej zgodności z aktualnymi przepisami byłoby przedsięwzięciem bardzo złożonym i problematycznym. W szczególności taka operacja:

- a) wymagałaby czasochłonnych procedur administracyjnych – konieczne byłoby formalne przenumeroowanie lokali w dokumentacji ewidencyjnej i wydanie szeregu decyzji administracyjnych o ich zmianie,
- b) wiązałaby się z koniecznością zmian w księgach wieczystych – dla wielu nieruchomości należałoby zaktualizować wpisy w księgach wieczystych, dostosowując oznaczenia lokali do nowych identyfikatorów,
- c) wymagałaby zaangażowania dużej liczby pracowników – znaczące zasoby kadrowe musiałyby zostać oddelegowane do przygotowania i wprowadzenia tych zmian oraz obsługi korespondencji i ewentualnych wyjaśnień dla właścicieli,
- d) generowałaby dodatkowe koszty – m.in. koszty administracyjne (aktualizacja systemów informatycznych, korespondencja do właścicieli lokali, aktualizacja dokumentacji), które nie są uwzględnione w budżecie,
- e) niosłaby ryzyko błędów i utrudnień dla mieszkańców – masowa aktualizacja danych stwarza możliwość pomyłek i niejasności, co mogłoby powodować konieczność korekt oraz dezorientację właścicieli lokali (np. związanych ze zmianą dokumentów, identyfikatory są podstawą oznaczania lokali w obrocie prawnym, np. w aktach notarialnych),
- f) mogłaby wpływać na systemy informatyczne i interoperacyjność danych – równoczesna modyfikacja tysięcy rekordów w bazie ewidencyjnej i powiązanych rejestrach stwarza ryzyko zaburzeń w działaniu systemów oraz problemów z wymianą danych z innymi systemami,
- g) nie przyniosłaby realnych korzyści użytkownikom systemu – taka zmiana miałaby charakter czysto formalny i nie poprawiłaby funkcjonalności ani jakości danych z perspektywy obywateli czy innych użytkowników ewidencji.

Należy podkreślić, że organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków nie dysponuje zabezpieczonymi środkami finansowymi na przeprowadzenie tak szeroko zakrojonej zmiany, bez rzeczywistej potrzeby merytorycznej. Już samo przygotowanie i realizacja procesu dostosowania identyfikatorów wymagałoby znacznych nakładów, na które w obecnym budżecie nie przewidziano funduszy.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o rozważenie zmiany obowiązujących przepisów dotyczących formatu identyfikatora lokalu. Proponujemy, aby numer lokalu w identyfikatorze mógł być nadawany w sposób dowolny, lecz unikalny w ramach budynku – z możliwością stosowania zarówno cyfr, jak i liter w oznaczeniu. Takie rozwiązanie pozwoliłoby zachować ciągłość i spójność dotychczasowych oznaczeń lokali bez potrzeby ich masowego przenumeroywania, jednocześnie pozostając w zgodzie z zasadą unikalności identyfikatorów.

Zwracamy uwagę, że każdy lokal posiada już unikalny identyfikator wewnętrzny nadany w systemie informatycznym ewidencji. Identyfikator ten zapewnia jednoznaczność danych ewidencyjnych niezależnie od zewnętrznego formatu oznaczenia lokalu. Oznacza to, że narzucanie jednolitego formatu identyfikatora lokalu (np. wyłącznie numerycznego) nie jest konieczne do zagwarantowania spójności i integralności baz danych – unikalność i jednoznaczność są już zabezpieczone poprzez wewnętrzne mechanizmy systemu.

Ponadto przemawiają za wprowadzeniem proponowanej zmiany przepisów (zamiast uciążliwego przenumerowania lokali) następujące argumenty:

- a) Uproszczenie procesu ewidencyjnego – utrzymanie dotychczasowej numeracji lokali pozwoli uniknąć zbędnych działań administracyjnych i usprawni bieżącą pracę urzędu.
- b) Eliminacja ryzyka błędów przy masowej aktualizacji – rezygnacja z ingerowania w istniejące identyfikatory wykluczy możliwość pomyłek podczas wprowadzania zmian na dużą skalę.
- c) Zgodność z utrwaloną praktyką – od lat funkcjonuje praktyka nadawania numerów lokali przez administratorów budynków (często z użyciem liter czy symboli); dopuszczenie jej w przepisach usankcjonuje stan faktyczny, który nie powoduje dotąd problemów w ewidencji.
- d) Uniknięcie zamieszania w dokumentacji technicznej i prawnej – pozostawienie obecnych oznaczeń zapobiegnie konieczności aktualizowania licznych dokumentów (projektów budowlanych, dokumentacji technicznej, wpisów w księgach wieczystych, umów najmu itp.), co w razie zmiany oznaczeń generowałoby chaos i dodatkowe koszty.

Reasumując, zamiast podejmować kosztowną i czasochłonną operację zmiany identyfikatorów lokali, zasadne jest dostosowanie przepisów do realiów wieloletniej praktyki oraz potrzeb użytkowników systemu ewidencji. Proponowana modyfikacja rozporządzenia umożliwi utrzymanie stabilności i czytelności danych ewidencyjnych, przy jednoczesnym ograniczeniu zbędnych obciążeń administracyjnych i finansowych.

Uprzejmie prosimy o przychylne rozpatrzenie powyższego wniosku i podjęcie inicjatywy legislacyjnej zmierzającej do zmiany stosownych przepisów. Jednocześnie deklarujemy gotowość do udzielenia dodatkowych informacji lub wyjaśnień w przedmiotowej sprawie, jeżeli okaże się to potrzebne.

Z poważaniem

Do wiadomości: