

**WYMAGANIA DLA MODUŁU DO OBSŁUGI ZAWIADOMIEŃ
ZE WIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW NA POTRZEBY
NALICZANIA PODATKÓW LOKALNYCH**

Analiza funkcjonalno - techniczna

Spis treści

| | |
|---|----|
| Spis treści | 2 |
| 1 Definicje i skróty | 4 |
| 2 Podstawy Prawne | 5 |
| 3 Wprowadzenie | 5 |
| 4 Wymagania funkcjonalne | 6 |
| 4.1 Import | 7 |
| 4.2 Automatyczny przydział Zawiadomień do Użytkownika | 7 |
| 4.2.1 Struktura Zawiadomienia | 7 |
| 4.2.2 Schemat działania przyporządkowania Załącznika do Użytkownika | 8 |
| 4.3 Prezentacja Zawiadomień | 11 |
| 4.3.1 Zmiany Wydziału | 12 |
| 4.3.2 Zmiany Referatu | 12 |
| 4.3.3 Zmiany Pracownika | 12 |
| 4.3.4 Obsługa filtrowania | 12 |
| 4.4 Obsługa wyszukiwania Zawiadomień | 13 |
| 4.5 Drukowanie i pobieranie Zawiadomienia | 13 |
| 4.6 Dostęp do danych | 13 |
| 4.7 Obsługa Zawiadomień | 13 |
| 4.8 Status Zawiadomień | 14 |
| 4.8.1 Nieprzydzielone | 14 |
| 4.8.2 Przydzielone | 14 |
| 4.8.3 Zamknięte | 14 |
| 4.9 Kalkulator | 14 |
| 4.9.1 Dane Właścicieli | 14 |
| 4.9.2 Dane nieruchomości (część gruntowa) | 14 |
| 4.9.3 Dane nieruchomości (część lokalowa) | 15 |
| 4.9.4 Parametr kalkulacji | 15 |
| 4.9.5 Wyliczenie podstawy opodatkowania | 15 |
| 4.9.6 Wynik kalkulacji | 15 |
| 4.9.7 Algorytm wyliczeń: | 16 |
| 4.10 Generowanie uzasadnień do wezwań | 16 |
| 4.11 Szablony pism | 16 |
| 4.12 Słowniki | 17 |

| | |
|--|----|
| 4.13 Rodzaje słowników | 17 |
| 4.13.1 Osoby fizyczne - Pracownicy | 17 |
| 4.13.2 Słownik Deweloperów | 18 |
| 4.13.3 Słownik Obiektów Zabytkowych | 18 |
| 4.13.4 Słownik Podmiot – Pracownik..... | 19 |
| 4.13.5 Słownik Klasyfikacja Gruntu a Podatek | 19 |
| 4.13.6 Słownik Części Wspólnych Budynku..... | 20 |
| 4.13.7 Słownik Uwagi..... | 20 |
| 5. Role | 21 |
| 5.1 Asystent..... | 21 |
| 5.2 Role obecnie występujące w Aplikacji: | 21 |
| 6. Integracja z ZSOZ | 21 |

1 Definicje i skróty

Specyfikacja pojęć i skrótów zawierająca opis dotyczący ich znaczenia oraz stosowany skrót. Znaczenie użytej terminologii i skrótów wynika ze stosowanych standardów nadrzędnych oraz uwarunkowań wewnętrznych w Urzędzie Miasta Krakowa:

BIP – Biuletyn Informacji Publicznej.

EGIB – ewidencja gruntów i budynków.

GD – Wydział Geodezji.

GUGIK – Główny Urząd Geodezji i Kartografii.

Jednostka rejestrowa gruntów, budynków i lokali – w znaczeniu określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2021 r. poz. 1390 ze zm.). Jednostka rejestrowa gruntu; oznaczenie zaczyna się od litery G. Jednostka rejestrowa lokali; oznaczenie zaczyna się od litery L. Jednostka rejestrowa budynków; oznaczenie zaczyna się od litery B.

Jednostka ewidencyjna - (Nowa Huta, Krowodrza, Śródmieście, Podgórze) to ściśle określony obszar albo przez granice miejscowości, albo granice dzielnic lub delegatur. Jednostka ewidencyjna jest podzielona na obręby ewidencyjne, stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy Kraków.

Moduł – funkcjonalność służąca do obsługi Zawiadomień o zmianach w danych ewidencyjnych na potrzeby naliczania podatków lokalnych. Moduł będzie wspomagać pracę Wydziału Podatków i Opłat w zakresie obsługi Zawiadomień o zmianach w EGIB.

Obręb – obręb ewidencyjny - jednostka powierzchniowa podziału kraju wyodrębniona do celów ewidencyjnych. W Krakowie są 252 obręby w 4 jednostkach ewidencyjnych.

PD - Wydział Podatków i Opłat UMK.

.

SEZAM - (System Ewidencjonowania Zbiorów, Administrowania i Monitorowania) – jest to aplikacja do zarządzania zbiorami danych, upoważnieniami do przetwarzania danych i aplikacjami przetwarzającymi zbiory danych w UMK.

Schemat Zawiadomień – plik w formacie XSD, Schemat aplikacyjny Zawiadomienia o zmianach danych dokonanych w ewidencji gruntów i budynków adresowanych do organu podatkowego podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz podatku leśnego opublikowany na BIP przez GUGIK.

Właściciel - to także: współwłaściciel, użytkownik wieczysty, dzierżawca, posiadacz samoistny i inne form posiadania/władania

Załącznik – część szczegółowa Zawiadomienia odnosząca się do danych w jednostce rejestrowej gruntów, budynków lub lokali. Załącznik uwzględnia stan przed i po zmianie.

Zawiadomienie – Zawiadomienie o zmianach w danych ewidencyjnych – o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

ZSIN - Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach.

ZSOZ - Zintegrowany System Obsługi Zasobu funkcjonujący w Wydziale Geodezji UMK.

2 Podstawy Prawne

1. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2021 r. poz. 1390 ze zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 października 2022 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (Dz. U. 2022 r. poz. 2469).
3. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1752 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 70).
5. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 333).
6. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 888 ze zm.).

3 Wprowadzenie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa organy podatkowe szczebla gminnego otrzymują w terminie 14 dni Zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków. Zawiadomienia te pozwalają organom podatkowym oceniać wpływ zmian prawnych i faktycznych, w tym własnościowych i klasyfikacyjnych, na wysokość naliczonego podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego. W celu usprawnienia procesu obsługi Zawiadomień, którego część odbywa się bez wykorzystywania narzędzi informatycznych, Zamawiający zdecydował się na zamówienie opisanych niżej funkcjonalności Modułu, które pozwolą na przyspieszenie procesu weryfikacyjnego i kalkulacyjnego. Zamawiający oczekuje zbudowania Modułu, który pozwoli importować Zawiadomienia o zmianach w danych ewidencyjnych, dystrybuować je na najniższy możliwy poziom obsługi, wykonać zadane kalkulacje oraz przygotować i wypełnić treścią pisma związane z procesem wymiarowym.

Pracownik Wydziału Geodezji UMK (aktualizator), po wprowadzeniu zmiany w danych ewidencyjnych w ZSOZ weryfikuje potrzebę zawiadomienia Wydziału Podatków i Opłat UMK o tej zmianie. W przypadku weryfikacji pozytywnej aktualizator generuje dla tej zmiany Zawiadomienie o zmianach w danych ewidencyjnych, które automatycznie jest wysyłane na skrzynki mailowe Wydziału Podatków i Opłat UMK w postaci pliku PDF.

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 października 2022 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach w § 3 ust. 4 zapisano: „*Lokalne*

systemy teleinformatyczne stosowane do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków komunikują się z ZSIN za pomocą oprogramowania interfejsowego w celu realizacji operacji (...) w szczególności:

...

3) generowania zawiadomień o zmianach dokonanych w ewidencji gruntów i budynków do organów podatkowych właściwych w sprawach podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz leśnego i przekazywania tych zawiadomień w postaci dokumentów elektronicznych, do ZSIN”.

Zamawiane rozwiązanie obejmuje następujące główne zdarzenia:

1. Wczytanie (automatyczny import) pliku/plików Zawiadomień do Modułu. Będą to pliki w formacie XML i PDF, które będą pochodziły z ZSOZ. Zostało to opisane powyżej. Dodatkowo musi być możliwość importu na żądanie Użytkownika.

Plik XML będzie zbudowany na podstawie Schematu Zawiadomień. Schemat Zawiadomienia został opublikowany na stronie BIP GUGIK jako załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach. Poniżej znajduje się adres do BIP GUGIK gdzie został opublikowany Schemat Zawiadomień:

Plik o nazwie: Zawiadomienie o zmianie w EGIB do organu właściwego w sprawach podatku

<http://www.gugik.gov.pl/bip/prawo/schematy-aplikacyjne/archiwum/rozporzadzenie-rady-ministrow-z-dnia-14-pazdziernika-2022-r.-w-sprawie-zintegrowanego-systemu-informacji-o-nieruchomosciach-dz.-u.-poz.-2469>

2. Na podstawie dostarczonych do Modułu danych dokonywana jest ekstrakcja danych, indeksowanie informacji na potrzeby wyszukiwania oraz przydziału do dalszej obsługi.

3. Moduł dokonuje próby przydziału Zawiadomienia do Referatu oraz Użytkownika. W przypadku, jeżeli nie ma możliwości automatycznego przydzielenia Zawiadomienia, dostępna jest możliwość przydzielenia ręcznego. W przypadku identyfikacji, że Zawiadomienie wymaga skierowania do kilku Referatów jednocześnie, następuje jego multiplikacja i przypisanie multiplikatów Zawiadomienia do poszczególnych Użytkowników. Moduł uwzględnia różne schematy przydziału i obsługi w poszczególnych Referatach, co zostało opisane w punkcie 4.2.2.

4. Po otrzymaniu do obsługi Zawiadomienia, Użytkownik dokonuje jego analizy i przetworzenia.

5. Po zakończeniu obsługi Zawiadomienia Użytkownik ma możliwość zmiany statusu Zawiadomienia na zamknięty.

4 Wymagania funkcjonalne

4.1 Import

Moduł dla obsługi Zawiadomień o zmianach w danych ewidencyjnych obsługiwać będzie proces pobrania i wczytania plików zawierających dane. Pobranie danych odbywać się będzie automatycznie, zgodnie ze zdefiniowanym w Module harmonogramem. Możliwe jest również wyzwolenie importu ręcznie przez uprawnionego Użytkownika.

Na etapie Analizy Przedwdrożeńowej, na podstawie rekomendacji Wykonawcy zostanie podjęta decyzja przez Zamawiającego o sposobie pobierania plików.

4.2 Automatyczny przydział Zawiadomień do Użytkownika

Pobrane Zawiadomienie zostanie przeanalizowane przez Moduł w zakresie znajdujących się w nim danych. Następnie na podstawie informacji dotyczących Właściciela (podmiotu) i położenia nieruchomości Moduł przydzieli Zawiadomienie do właściwego Referatu i do Użytkownika.

Zamawiający, w przypadku Zawiadomienia o zmianach w EGIB o szczególnie skomplikowanym stanie faktycznym (np. gdy w Zawiadomieniu występuje równocześnie wiele obrębów, wiele jednostek rejestrowych) dopuszcza, że Zawiadomienia nie będą podlegały automatycznemu procesowi kalkulacyjnemu z uwagi na możliwy brak zbudowania odpowiedniego algorytmu.

Doprecyzowanie takich sytuacji nastąpi na etapie Analizy Przedwdrożeńowej z wyłonionym Wykonawcą.

4.2.1 Struktura Zawiadomienia

Zawiadomienie składa się z dwóch części: części ogólnej i Załączników

Część ogólna

Pierwsza część informuje o okolicznościach związanych z Zawiadomieniem takimi jak:

- rodzaj zmiany,
- podstawa zmian,
- przyczyna dokonania zmiany.

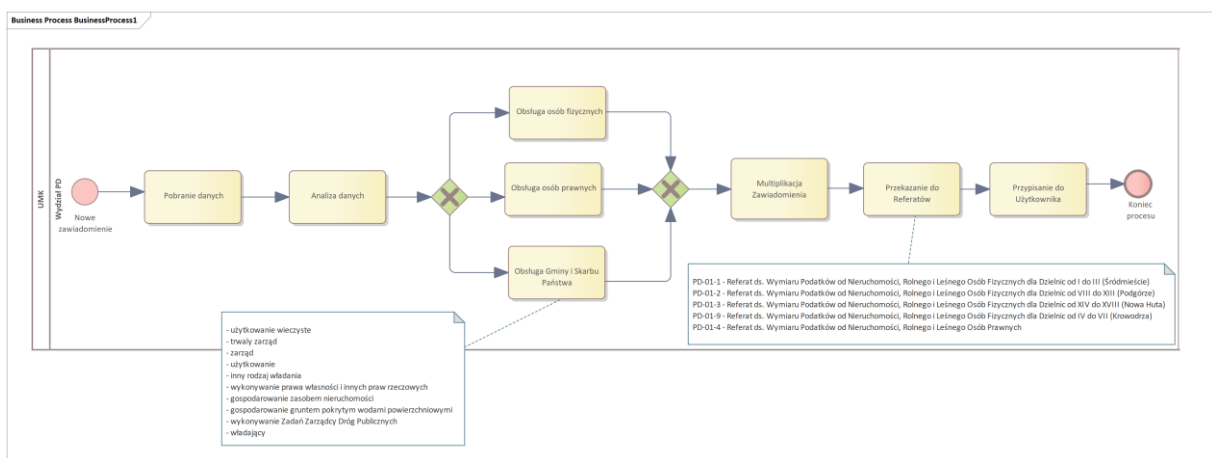
Załączniki

Opisują zmiany jakie nastąpiły po wystąpieniu okoliczności opisanych w części ogólnej. Zawiadomienie może zawierać jeden lub więcej Załączników. Załącznik zawiera szczegółowe informacje dotyczące zmiany. Możliwe są następujące przypadki prezentacji danych w Załącznikach:

- A. Załącznik dotyczy zmian w Jednostce rejestrowej gruntu – taki Załącznik rozpatrywany jest odrębnie od pozostałych Załączników,

- B. Załącznik dotyczy Jednostki rejestrowej w zakresie gruntu oraz Jednostki rejestrowej lokali. Załącznik w zakresie lokalu rozpatrywany jest w kontekście właściwego Załącznika dotyczącego gruntu (zawierającego analogiczne oznaczenia Jednostki rejestrowej),
- C. Załącznik dotyczy wyłącznie Jednostki rejestrowej w zakresie gruntu oraz pozycja kartoteki budynków. Pozycja kartoteki budynków ma wyłącznie znaczenie informacyjne dla właściwego Załącznika dotyczącego gruntu (zawierającego w treści analogiczne oznaczenia Jednostki rejestrowej w zakresie gruntu).

4.2.2 Schemat działania przyporządkowania Załącznika do Użytkownika



Każde Zawiadomienie jest analizowane automatycznie pod kątem przydziału do Użytkowników. Podstawą przydziału są informacje dotyczące Właścicieli uwidocznione w Zawiadomieniu. W zdecydowanej większości przypadków rozróżnienie następuje na podstawie identyfikatora PESEL/REGON. PESEL określa osoby fizyczne, REGON osoby prawne. Są też sytuacje, gdy przy Właścicielu brak jest ww. identyfikatora. Wtedy przypisanie następuje na podstawie nazwy podmiotu:

- Gmina Miejska Kraków,
- Gmina Kraków,
- Skarb Państwa.

W przypadku wystąpienia wskazanych wyżej podmiotów Moduł uwzględnia przy podziale informacji o:

- władającym,
- użytkownikowi wieczystem,
- trwałym zarządcy,
- zarządcy,
- użytkowanie,
- wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych,
- gospodarowanie zasobem nieruchomości,
- gospodarowanie gruntem pokrytym wodami powierzchniowymi,

- wykonywanie Zadań Zarządcy Dróg Publicznych,
- inny rodzaj władania.

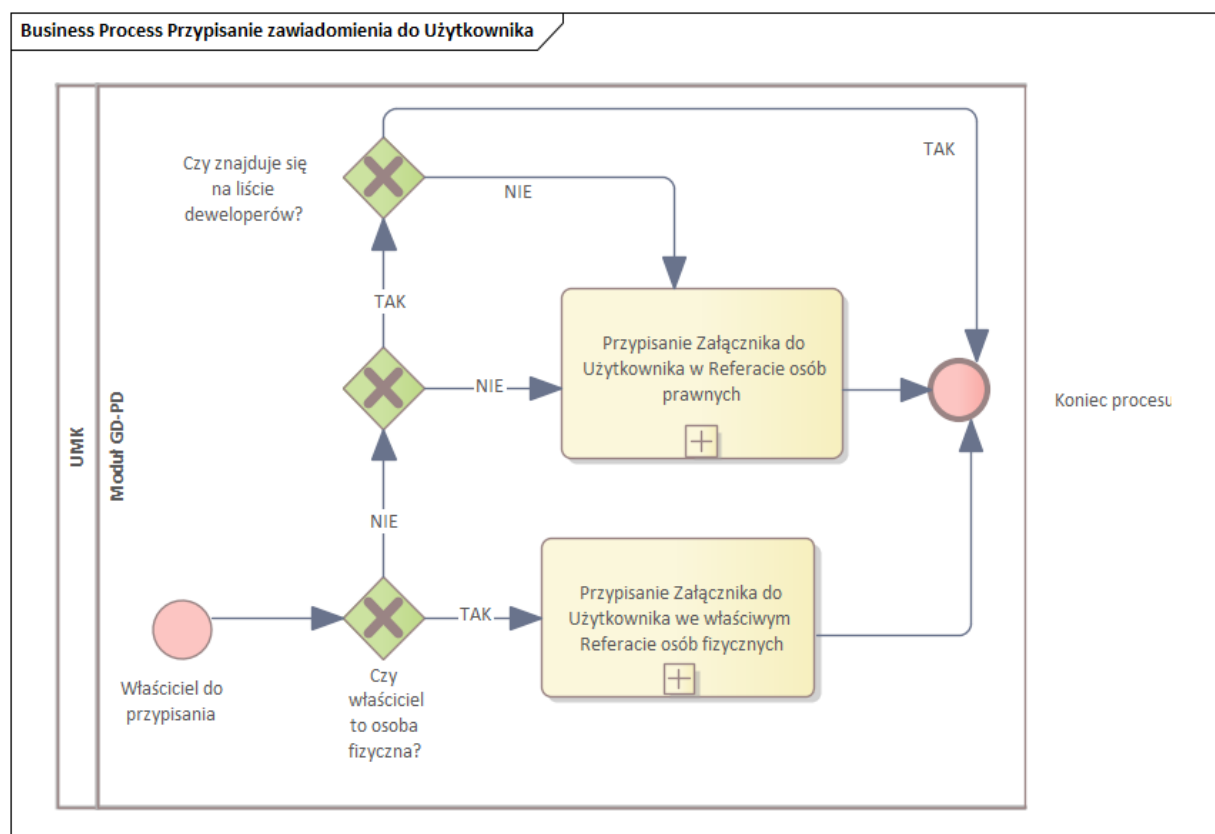
Mogą występować osoby fizyczne i prawne.

W sytuacji, gdy Właścicielem jest osoba prawna, lecz brak jest w słowniku odpowiedniego wpisu, Zawiadomienie przypisane ma zostać do Referatu ds. Wymiaru Podatków od Nieruchomości, Rolnego i Leśnego Osób Prawnych celem uzupełnienia danych (REGON lub nazwa) w słowniku i uruchomienia procesu przypisania Zawiadomienia do Użytkownika.

Przyjmuje się, że w przypadku braku identyfikatorów: REGON, PESEL lub nagłówka to Zawiadomienie przypisywane jest do Użytkownika w oparciu o lokalizację przedmiotowej nieruchomości (adres).

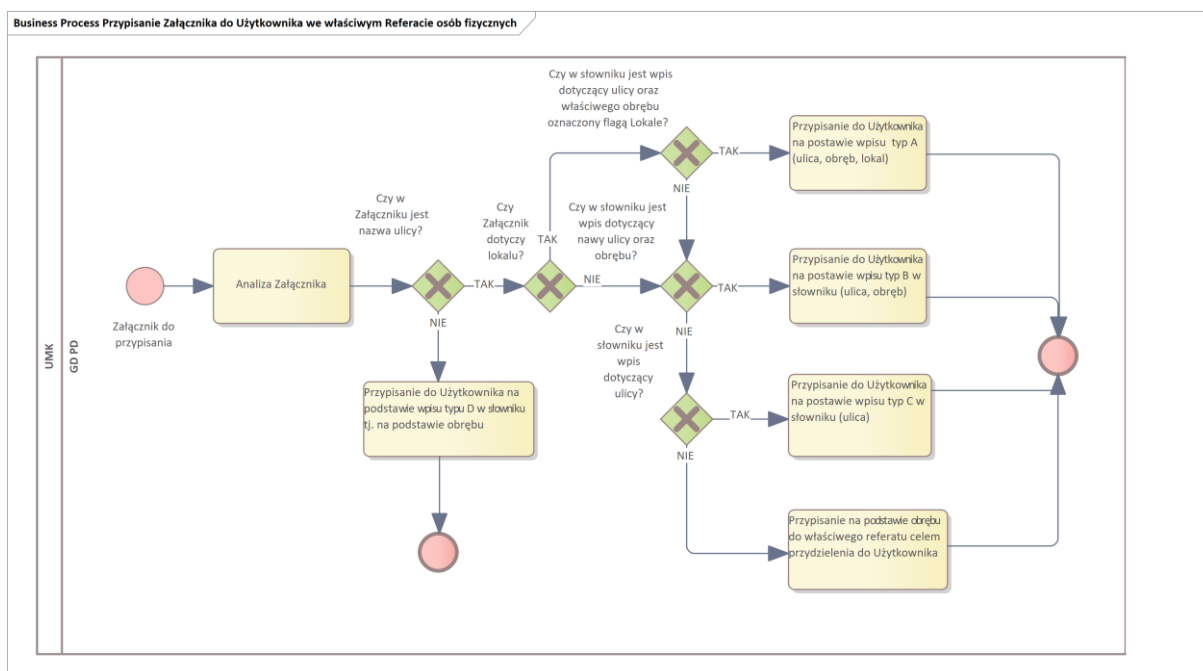
Jeden Załącznik może dotyczyć więcej niż jednego Właściciela. Każdy z Właścicieli analizowany jest osobno. W przypadku wystąpienia w jednym Zawiadomieniu osoby fizycznej i osoby prawnej, to Zawiadomienie otrzymują użytkownicy obsługujący dany podmiot. Odstępstwem od tej reguły jest sytuacja, gdy w Załączniku znajduje się osoba prawna będąca deweloperem (słownik deweloperów) i osoba fizyczna. W takim przypadku występowanie osoby prawnej (dewelopera) jest ignorowane przez Moduł i Zawiadomienie w kontekście dewelopera nie trafia do dalszej obsługi.

W przypadku wystąpienia wielu Użytkowników do obsługi Zawiadomienia następuje jego multiplikacja w zależności od potrzeb. Możliwe jest, że poszczególni Właściciele są obsługiwani przez tego samego Użytkownika. W takim przypadku nie ma multiplikacji.

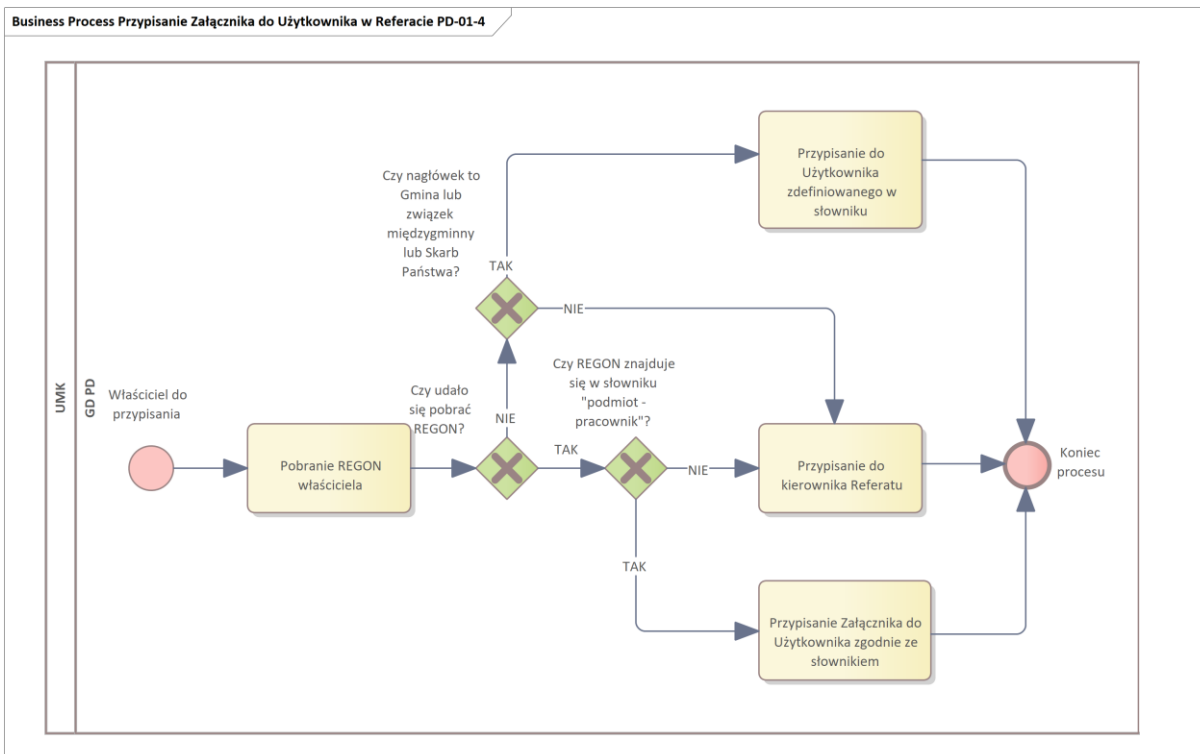


Jeżeli Właściciel jest osobą fizyczną przydział do Użytkownika jest na podstawie lokalizacji nieruchomości, której Załącznik dotyczy.

Schemat działania Modułu bazujący na słowniku Osoby fizyczne - Pracownicy zaprezentowany jest poniżej.



W przypadku, gdy Właściciel jest osobą prawną (ujawniony REGON) przydział następuje na podstawie numeru REGON Właściciela lub nazwy podmiotu.



4.3 Prezentacja Zawiadomień

Moduł zapewni Użytkownikom możliwość przeglądania zestawienia Zawiadomień. Zestawienie będzie prezentowane w formie tabelarycznej.

Zawierać będzie kolumny zawierające dane pobrane z Zawiadomienia:

- Data wprowadzenia danych do ewidencji gruntów i budynków,
- Numer Zawiadomienia,
- Rodzaj dokumentu,
- Obręb – obręb / obręby ewidencyjne,
- Numer działki – numer lub numery działek ewidencyjnych,
- Położenie – adres / adresy.

Dodatkowo kolumny uzupełnione automatycznie przez Moduł na podstawie słowników lub etapu procesowania danego Zawiadomienia:

- Rejon podatkowy,
- Zabytek – dana nieruchomość występuje w słowniku obiekt zabytkowy Moduł informuje Użytkownika, że dana nieruchomość objęta Zawiadomieniem występuje w słowniku obiektów zabytkowych.
- Obsługujący – oznaczenie Użytkownika przypisanego do obsługi danego Zawiadomienia,
- Status.

oraz danych wprowadzonych przez Użytkownika obsługującego Zawiadomienie:

- Nr karty kontowej – numer / numery kart kontowych,
- Komentarz – znacznik wprowadzonego komentarza dla Zawiadomienia,

- m. Uwagi:
- do wezwania,
 - do korekty,
 - modernizacja,
 - części wspólne,
 - wywłaszczenie,
 - inne.

Widok taki będzie mógł być konfigurowany przez Użytkowników. Moduł udostępni predefiniowane widoki:

4.3.1 Zmiany Wydziału

W widoku tym prezentowane są wszystkie Zawiadomienia dostępne w Module.

4.3.2 Zmiany Referatu

Zawiera Zawiadomienia przypisane do Użytkowników Referatu Użytkownika.

4.3.3 Zmiany Pracownika

Zawiera Zawiadomienia przypisane do Użytkownika (tzw. „Moje zmiany”).

4.3.4 Obsługa filtrowania

Moduł zapewni Użytkownikowi możliwość filtrowania prezentowanych danych. Minimalny zakres to możliwość filtracji zawartości widoku po następujących polach:

1. Numer Zawiadomienia.
2. Statusy: Przydzielona, Nieprzydzielona, Zamknięta.
3. Obsługujący.
4. Nr karty kontowej.
5. Data Zmiany lub zakres dat Zmian od ... do ...
6. Dane identyfikacyjne Właściciela (osoby fizycznej):
 - a. PESEL,
 - b. Nazwisko,
 - c. Imię.
7. Dane identyfikacyjne Właściciela (osoby prawnej):
 - a. REGON,
 - b. Nazwa (podmiotu).
8. Dane identyfikacyjne nieruchomości (działki / budynku / lokalu):
 - a. Typ jednostki: Działka ewidencyjna, Budynek, Lokal,
 - b. Identyfikator,
 - c. Numer księgi wieczystej,
 - d. Rejestr zabytków,
 - e. Jednostka ewidencyjna,
 - f. Nazwa obrębu (ewidencyjnego),
 - g. Numer obrębu (ewidencyjnego),
 - h. Jednostka rejestrowa,
 - i. Położenie (ulica),
 - j. Numer porządkowy,
 - k. Obiekt zabytkowy,
 - l. Data zamknięcia zmiany (Data zamknięcia zmiany od ... - do ...),

- m. Rejon podatkowy,
- n. Uwaga (wybór z słownika).

4.4 Obsługa wyszukiwania Zawiadomień

Moduł umożliwi Użytkownikom wyszukiwanie Zawiadomień minimum na podstawie poniższych informacji wprowadzonych przez Użytkownika:

- a. Numer-zmiany Zawiadomienia,
- b. Statusy: Przydzielona, Nieprzydzielona, Zamknięta,
- c. Przydzielona do Użytkownika,
- d. Nr karty kontowej,
- e. Data wprowadzenia zmiany (Data wprowadzenia zmiany od ... - do ...),
- f. Dane identyfikacyjne osoby fizycznej:
 - a. PESEL,
 - b. Nazwisko,
 - c. Imię,
- g. Dane identyfikacyjne osoby prawnej:
 - a. REGON,
 - b. Nazwa (podmiotu),
- h. Dane identyfikacyjne działki / budynku / lokalu:
 - a. Typ jednostki: Działka ewidencyjna, Budynek, Lokal,
 - b. Identyfikator,
 - c. Numer księgi wieczystej,
 - d. Jednostka ewidencyjna,
 - e. Nazwa obrębu (ewidencyjnego),
 - f. Numer obrębu (ewidencyjnego),
 - g. Jednostka rejestrowa,
 - h. Położenie (ulica),
 - i. Numer porządkowy budynku, lokalu,
 - j. Obiekt zabytkowy,
 - k. Data zamknięcia zmiany,
 - l. Rejon podatkowy.

4.5 Drukowanie i pobieranie Zawiadomienia

Moduł umożliwi Użytkownikom wydruk i pobranie Zawiadomień.

4.6 Dostęp do danych

Moduł daje wszystkim Użytkownikom możliwość wyszukiwania, podglądu i wydruku wszystkich Zawiadomień.

4.7 Obsługa Zawiadomień

Moduł ograniczy możliwość dokonywania zmian związanych z Zawiadomieniem wyłącznie do Użytkownika przypisanego do obsługi danego Zawiadomienia (Uwagi, Status, Komentarz). Przy czym każde Zawiadomienie jest traktowane oddzielnie (nawet jeżeli powstało z jednego Zawiadomienia źródłowego poprzez multiplikację).

4.8 Status Zawiadomień

Każde z Zawiadomień będzie posiadać status. Możliwe są następujące statusy Zawiadomień:

4.8.1 Nieprzydzielone

Sytuacja taka ma miejsce, gdy Zawiadomienie nie ma możliwości przypisania automatycznego do obsługi przez Użytkownika. W takim przypadku pozostaje na Zmianach Referatu celem przeanalizowania Zawiadomienia i uzupełnienia danych w Module, tak aby Moduł mógł przydzielić Zawiadomienie do właściwego Użytkownika. Będzie istniała również możliwość ręcznego przypisania Zawiadomienia do Użytkownika.

4.8.2 Przydzielone

Przydzielone do obsługi do Użytkownika.

4.8.3 Zamknięte

Status nadawany ręcznie przez Użytkownika w chwili, gdy zakończy proces obsługi przypisanego do niego Zawiadomienia.

4.9 Kalkulator

Moduł umożliwi Użytkownikowi wyliczenie podstawy opodatkowania dla Właściciela nieruchomości niezależnie czy dotyczy to stanu przed zmianą czy po zmianie.

W widoku szczegółów Zawiadomienia Użytkownik ma mieć możliwość wybrania Załącznika (nieruchomości), który chce obsłużyć. Po „wejściu” w ten Załącznik Moduł zaprezentuje Użytkownikowi szczegóły stanu nieruchomości przed i po zmianie. Zakres danych w obu przypadkach jest identyczny.

4.9.1 Dane Właścicieli

Dla każdego z Właścicieli osobno:

- Nazwisko i imię / nazwa,
- PESEL / REGON,
- Adres zam. / adres siedziby,
- Adres korespondencyjny/adres pobytu stałego,
- Udział grunt,
- Udział lokal,
- Uwagi do udziału.

4.9.2 Dane nieruchomości (część gruntowa)

- Położenie gruntów (adres),
- Numer działki, tj. lista działek wchodzących w skład nieruchomości. Użytkownik po wybraniu (np. po najechaniu kursorem na wybraną działkę) otrzyma informacje dotyczące szczegółów klasyfikacji użytków wchodzących w skład wybranej działki.

4.9.3 Dane nieruchomości (część lokalowa)

Przeliczenie udziału podatnika wskazanego w Zawiadomieniu z powierzchni ujętej w słowniku Modułu (części wspólne budynku) dla nieruchomości która jest w Zawiadomieniu.

Pobranie informacji ze słownika części wspólne budynku w zakresie roku zakończenia budowy dla nieruchomości, która jest w Zawiadomieniu.

- Położenie gruntów (adres),
- Funkcja użytkowa lokalu,
- Powierzchnia lokalu + pomieszczenia przynależne,
- Części wspólne budynku,
- Rok zakończenia budowy.

4.9.4 Parametr kalkulacji

Wybór podmiotu kalkulacji

Współwłasność ułamkowa – Użytkownik decyduje dla którego podmiotu dokonać kalkulacji.

Wybór sposobu kalkulacji

Użytkownik na podstawie danych musi wybrać formułę obliczania podstawy opodatkowania. W zależności od rodzaju nieruchomości podstawę opodatkowania wylicza się:

- w stosunku do całej nieruchomości,
- wyłącznie w wysokości związanej z ułamkiem współwłasności.

4.9.5 Wyliczenie podstawy opodatkowania

Po uruchomieniu kalkulacji Moduł na podstawie danych dokona wyliczenia podstawy opodatkowania zgodnie z pozycjami słownika Klasyfikacja Gruntu a Podatek.

4.9.6 Wynik kalkulacji

Kalkulacja gruntowa (dotyczy sytuacji, gdy Załącznik dotyczy gruntu)

Zgodnie z obecną klasyfikacją gruntu opisaną w słowniku Klasyfikacja Gruntu a Podatek wynik kalkulacji powinien prezentować się w rozbiciu na poniższe pozycje:

- Grunt nieruchomość,
- Grunt nieruchomość zwolniony N,
- Grunt nieruchomość zwolniony LZ,
- Grunt rolny,
- Grunt rolny zwolniony V, VI,
- Grunt rolny zwolniony LZR,
- Grunt leśny.

W tej części prezentowane są zsumowane dane ze wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości.

Kalkulacja lokalowa (dotyczy sytuacji, gdy Załącznik dotyczy lokalu)

W przypadku gdy Załącznik dotyczy lokalu kalkulacja obejmuje przedmiotowy lokal, udział powierzchni wspólnej budynku oraz udział w gruncie wynikający z prawa własności do przedmiotowego lokalu.

Wynik zawiera wyliczone wartości z podziałem na:

Część gruntową:

- Grunt nieruchomości,
- Grunt nieruchomości zwolniony N,
- Grunt nieruchomości zwolniony LZ,
- Grunt rolny,
- Grunt rolny zwolniony V, VI,
- Grunt rolny zwolniony LZR,
- Grunt leśny.

Część lokalową:

- Adres nieruchomości,
- Funkcja lokalu,
- Powierzchnia lokalu,
- Części wspólne budynku,
- Rok zakończenia budowy.

4.9.7 Algorytm wyliczeń:

- a. udział w gruncie = powierzchnia użytków w ramach jednostki rejestrowej x ułamek (udział),
- b. udział w częściach wspólnych budynków = powierzchnia części wspólnych x ułamek (udział),
- c. udział w lokalu niemieszkalnym = powierzchnia lokalu niemieszkalnego x ułamek jednostki rejestrowej lokalowej.

W wyliczeniach należy uwzględnić, że przy współwłasnościach łącznych nie wylicza się ułamka dla Współwłaściciela (np. małżeństwa).

Wizualizacja sposobu prezentacji Zawiadomienia i kalkulacji zawarta jest w załączniku nr 2 do dokumentu przedmiotowej analizy.

4.10 Generowanie uzasadnień do wezwań

W ramach obsługi Zawiadomienia konieczne jest przygotowanie przez Użytkownika wezwania przeznaczonego dla właściciela nieruchomości będącej przedmiotem Zawiadomienia. W takiej sytuacji Użytkownik wybiera z listy dostępnych szablonów wezwań właściwy wzór pisma. Moduł na podstawie kontekstu procesowanego Zawiadomienia uzupełni brakujące dane w generowanym piśmie, następnie udostępni pismo Użytkownikowi do dalszej edycji i wykorzystania.

4.11 Szablony pism

Moduł będzie przechowywać szablony pism, na podstawie których Użytkownik wygeneruje pismo w określonej sprawie związanej z procesowanym przez niego

Zawiadomieniem (obecnie przewidujemy 13 szablonów). Przykładowe wzory pism znajdują się w załączniku nr 3 do dokumentu przedmiotowej analizy.

4.12 Słowniki

Wszyscy Użytkownicy będą mogli przeglądać zawartość słowników. Słowniki są wspólne, ale z uwzględnieniem podziału na jednostki ewidencyjne.

Moduł umożliwi Użytkownikom wyszukiwanie danych w słownikach. Użytkownik będzie miał możliwość wyszukiwania danych za pomocą filtrowania.

4.13 Rodzaje słowników

Poniżej wymienione są słowniki jakie zdaniem Zamawiającego konieczne są do poprawnego funkcjonowania Modułu.

Na etapie Analizy Przedwdrożeniowej Wykonawca z Zamawiającym opracuje pełny model słowników Modułu.

4.13.1 Osoby fizyczne - Pracownicy

Poniżej w tabeli przedstawione są warianty uzupełnienia danych w słowniku Osoby fizyczne – Pracownicy.

| Typ | Nazwa ulicy | Obręb geodezyjny (ewidencyjny) | Lokal (t/n) | Rejon podatkowy | Użytkownik |
|-----|-------------|--------------------------------|-------------|-----------------|------------|
| A | X | X | X | X | X |
| B | X | X | | X | X |
| C | X | | | X | X |
| D | | X | | X | X |

Słownik Osoby fizyczne - Pracownicy. Słownik przechowuje relacje: Ulice – Rejony podatkowe – Pracownicy.

Słownik Osoby fizyczne - Pracownicy jest niezbędny do automatycznego przypisania Zawiadomień dotyczących osób fizycznych do Użytkowników.

Interpretacja danych zawartych w słowniku.

Pola: Nazwa ulicy, Obręb geodezyjny (ewidencyjny), Lokale (t/n) będą uzupełniane przez uprawnionych Użytkowników w zależności od sposobu organizacji obsługi danego obiektu w Referacie. Możliwe są 4 warianty. W zależności od zakresu danych w Zawiadomieniu wybierany jest odpowiedni wariant przypisania Zawiadomienia do Użytkownika. Zakładamy, że próbujemy wykorzystać maksymalny zakres danych znajdujących się w Załączniku. Podstawą jest nazwa ulicy, w przypadku jej braku w Załączniku następuje przypisanie Zawiadomienia do Użytkownika na podstawie obrębu.

W sytuacji, gdy mamy w Załączniku określoną ulicę możliwe są scenariusze:

- a. Załącznik zawiera również informacje dotyczącą jednostki rejestrowej lokali oraz w słowniku Osoby fizyczne – Pracownicy znajduje się wpis dotyczący danej ulicy oraz zawierający oznaczenie lokal – przypisanie Zawiadomienia do Użytkownika następuje na podstawie tego wpisu.
- b. W przypadku braku możliwości przypisania Zawiadomienia na podstawie powyższego wpisu w słowniku Osoby fizyczne – Pracownicy, Moduł podejmuje próbę przypisania Zawiadomienia do Użytkownika na podstawie nazwy ulicy i obrębu geodezyjnego.
- c. Jeżeli powyższa próba się nie powiedzie, Moduł powinien przypisać Zalecenie do Użytkownika na podstawie nazwy ulicy.
- d. Jeżeli i to się nie powiedzie konieczne jest uzupełnienie słownika Osoby fizyczne – Pracownicy o brakujące informacje. W tym celu zlecenie przypisywane jest do właściwego Referatu na podstawie oznaczenia jednostki ewidencyjnej z Załącznika.

4.13.2 Słownik Deweloperów

Słownik przechowuje numer REGON oraz nazwę osób prawnych. Informacja ta jest wykorzystywana przez Moduł w sytuacji, gdy w Załączniku Właścicielem jest m.in. osoba fizyczna oraz osoba prawna. Przed przypisaniem Załącznika do Użytkownika Moduł sprawdza czy osoba prawna jest deweloperem. Jeżeli tak, to w kontekście tej osoby prawnej nie przypisuje Zawiadomienia do Użytkownika.

| REGON | NAZWA |
|-------|-------|
| | |

4.13.3 Słownik Obiektów Zabytkowych

Zawiera informacje o obiektach zabytkowych które mogą wystąpić w Zawiadomieniu. Jeżeli tak, to Moduł prezentuje Użytkownikowi informację o tym fakcie w ramach poszczególnych widoków zestawień i Zawiadomień (np. w postaci ikony).

| Położenie | Budynek | Grunt | Ostatnie zaświadczenie | Stan | Dokument |
|-----------|---------|-------|------------------------|------|----------|
| | | | | | |

Moduł umożliwi uprawnionemu Użytkownikowi podpinanie wielu dokumentów (skanów pism od konserwatora) pod konkretną lokalizacją, dokumenty ułożone

chronologicznie – historyzacja wpisów w słowniku. Informacja o tym, że Zawiadomienie może dotyczyć Zabytku pozwala podjąć Użytkownikowi właściwe działania.

4.13.4 Słownik Podmiot – Pracownik

Słownik służący do obsługi przydziału Zawiadomienia w Referacie osób prawnych na podstawie REGON i nazwy podmiotu. Pola REGON lub nazwa nie może być pusta.

| REGON | NAZWA | Użytkownik |
|-------|-------|------------|
| | | |

4.13.5 Słownik Klasyfikacja Gruntu a Podatek

Proponowany kształt słownika:

| dane ujęte w kalkulatorze wyliczeń definicja / jednostka powierzchni / ilość miejsc po przecinku | | | symbol użytku z Zawiadomienia |
|---|----------------|---|---|
| GRUNTY NIERUCHOMOŚCI: | | | |
| Grunt nieruchomości | m ² | 2 | B, Ba, Bi, Bp, Bz, K, dr, Tk, Ti, Tp, Tr [symbol użytku/symbol użytku i klasa bonitacyjna] |
| Wody stojące | ha | 4 | Ws [symbol użytku/symbol użytku i klasa bonitacyjna] |
| Wody płynące | m ² | 2 | Wp |
| Grunt nieruchomości zwolniony N | m ² | 2 | N |
| Grunt nieruchomości zwolniony Lz | m ² | 2 | Lz [symbol użytku/symbol użytku i klasa bonitacyjna] |
| GRUNTY ROLNE: | | | |
| Grunt rolny | ha | 4 | R, Br-R, S-R [symbol użytku i klasa bonitacyjna od I do IVb] Ł, Ps, Br-Ł, Br-Ps, S-Ł, S-Ps [symbol użytku i klasa bonitacyjna od I do IV] Wsr [symbol użytku i klasa bonitacyjna od I do IV] |

| | | | |
|-----------------------------|----|---|--|
| | | | Wsr-R [symbol użytku i klasa bonitacyjna od I do IVb] Wsr-Ł, Wsr-Ps [symbol użytku i klasa bonitacyjna od I do IV] W [symbol użytku/symbol użytku i klasa bonitacyjna] |
| Grunt rolny zwolniony V, VI | ha | 4 | R, Br-R, S-R [symbol użytku i klasa bonitacyjna od V do VIz] Ł, Ps, Br-Ł, Br-Ps, S-Ł, S-Ps [symbol użytku i klasa bonitacyjna od V do VIz] Wsr [symbol użytku i klasa bonitacyjna od V do VIz] Wsr-R, Wsr-Ł, Wsr-Ps [symbol użytku i klasa bonitacyjna od V do VIz] |
| Grunt rolny zwolniony LZR | ha | 4 | Lzr [symbol użytku/symbol użytku i klasa bonitacyjna] |
| GRUNTY LEŚNE: | | | |
| Grunt leśny | ha | 4 | Ls [symbol użytku/symbol użytku i klasa bonitacyjna] |

Słownik ten jest niezbędny do grupowania danych dotyczących gruntów stanowiących podstawę opodatkowania. Niezbędny do działania kalkulatora.

4.13.6 Słownik Części Wspólnych Budynku.

Słownik prowadzony w celu przechowania danych w zakresie powierzchni części wspólnych budynku niezbędnych do ustalenia podstawy opodatkowania. Dane te będą wykorzystywane w kalkulatorze. Podstawa jest przeliczana według udziału Właściciela nieruchomości, który jest ujęty w Zawiadomieniu.

| Ulica | Numer budynku | Powierzchnia części wspólnej | Załączniki (skany) | Rok zakończenia budowy |
|-------|---------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| | | | | |

Informacje dotyczące słownika

- możliwość wprowadzania wartości BRAK dla "Powierzchnia części wspólnej",
- możliwość podpinania skanów (pismo dewelopera) pod nazwą ulicy,
- nazwy ulic mają być pobierane ze słownika "Osoby fizyczne - Pracownicy" - aby zapobiec błędnemu wpisywaniu nazw ulic "ręcznie" przez Pracownika.

4.13.7 Słownik Uwagi

Zawierający zdefiniowaną listę komentarzy do wyboru przez Użytkownika w celu kategoryzacji Zawiadomień: części wspólne, modernizacja, do korekty, do wezwania, wywłaszczenie, inne.

5. Role

5.1 Asystent

Rola na podstawie której Użytkownik wspomaga innych Użytkowników w procesie przetwarzania Zawiadomienia, posiada dostęp do pełnej funkcjonalności Modułu w zakresie obsługi Zawiadomień przydzielonych mu do obsługi. Zawiadomienia przydzielane są do obsługi Asystentowi manualnie przez uprawnionego pracownika (Kierownik, Użytkownik):

- a. Asystent procesuje Zawiadomienie o zmianach w danych ewidencyjnych,
- b. przy zamknięciu Zawiadomienia Moduł rozpoznaje, że była ona procesowana przez Asystenta i zamykając Zawiadomienie automatycznie przypisuje ją (jako zamkniętą) do Użytkownika, który przydzielił ją Asystentowi,
- c. tworzenie wpisów w historii zmian,
- d. Kierownik ma mieć możliwość zbiorczego przydziału (przekazania) Zawiadomień przydzielonych Asystentowi do obsługi do innej osoby (innego Użytkownika),
- e. Asystent ma możliwości obsługi Zawiadomienia jak Użytkownik.

5.2 Role obecnie występujące w Aplikacji:

- a. Klient - Dostęp do części ogólnoinformacyjnej oraz części "moje podatki",
- b. Użytkownik - Dostęp do części ogólnoinformacyjnej oraz ekranu "Klienci" w back-office Aplikacji,
- c. Użytkownik (Podgląd Danych) - Dostęp do danych Klienta: listy kont Klientów, szczegółów kont Klientów, listy zobowiązań i wpłat Klientów,
- d. Użytkownik - Decyzje Wymiarowe - dostęp do kontrolowania modułu decyzji wymiarowych w Aplikacji,
- e. Administrator Biznesowy - dostęp do administracyjnych funkcji związanych z merytoryczną obsługą Aplikacji,
- f. Administrator Techniczny - Pełen dostęp do panelu administracyjnego oraz dostęp do wszystkich funkcji Aplikacji,
- g. Administrator CMS – rola uprawniająca do tworzenia, edytowania i usuwania artykułów oraz zarządzania strukturą portalu w części ogólnoinformacyjnej,
- h. Redaktor CMS – rola uprawniająca do tworzenia, edytowania i usuwania artykułów w części ogólnoinformacyjnej,
- i. Pracownik - Pracownik może przeglądać dokumenty przydzielone mu do obsługi oraz dokumenty udostępnione przez innego pracownika,
- j. Kierownik - Kierownik może przeglądać wszystkie dokumenty referatu,
- k. Dyrektor - Dyrektor może przeglądać wszystkie dokumenty wydziału.,

6. Integracja z ZSOZ

ZSOZ funkcjonuje w Wydziale Geodezji UMK. W ramach Modułu do obsługi Zawiadomień o zmianach w danych ewidencyjnych zostanie wykonany interfejs

integracyjny zapewniający cykliczny oraz na żądanie import danych wejściowych z systemu ZSOZ dla określonych pól danych znajdujących się w Module.

Dane z ZSOZ będą wystawiane w postaci plików XML (oraz dodatkowo PDF). Pliki XML będą zbudowane na podstawie Schematu Zawiadomień XSD, który został opublikowany na stronie BIP GUGIK jako załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 października 2022 r. sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach. Aktualny Schemat Zawiadomień znajduje się pod adresem:

Plik o nazwie: Zawiadomienie o zmianie w EGIB do organu właściwego w sprawach podatku

<http://www.gugik.gov.pl/bip/prawo/schematy-aplikacyjne/archiwum/rozporzadzenie-rady-ministrow-z-dnia-14-pazdziernika-2022-r.-w-sprawie-zintegrowanego-systemu-informacji-o-nieruchomosciach-dz.-u.-poz.-2469>