

Pytania sektora bankowego do zapisów w Załączniku do Rekomendacji J KNF dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach

L.p.	Kategoria	Rodzaj nieruchomości, którego dotyczy kategoria	Pytania i uwagi banków	Informacja o rozwiązaniach zaprojektowanych dla Systemu AMRON III / Odpowiedź KNF
I. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI			Centrum AMRON przygotowało tabelę mapującą stare typy nieruchomości na nowe jako dodatkowy materiał dla banków. Tabela została udostępniona banków uczestniczącym w Systemie AMRON w dniu 28.04.2023 roku.	
I.1.	Grunt niezabudowany (GNZ)			
I.1.1	Grunt rolny (GR)			
I.1.2	Grunt pod zabudowę (GPZ)			
I.1.3	Grunt leśny (GL)			
I.2	Lokal mieszkalny (LM)			
I.3	Lokal niemieszkalny (LNM)			
I.4	Zabudowa jednorodzinna (ZJ)			
I.4.1	Budynek mieszkalny jednorodzinny (BMJ)			
I.4.2	Zabudowa zagrodowa (ZZ)		1. Należy usunąć rodzaje nieruchomości: Nieruchomość rolnicza i zaplecza rolniczego (NRiZR) i Nieruchomość o mieszanym przeznaczeniu/ użytkowaniu (NoMP)?	1. Występujący dotychczas typ nieruchomości „Nieruchomość rolnicza i zaplecza rolniczego” zostanie zastąpiony „Zabudową jednorodzinną”. Użytkownik podczas wprowadzania nieruchomości o tym typie będzie musiał zdefiniować na etapie uzupełniania pól (w formie słownika jednokrotnego wyboru) rodzaj zabudowy (Zabudowa jednorodzinna lub Zabudowa zagrodowa). Nieruchomość innego

			<p>2. Jak rozumieć rodzaj nieruchomości Zabudowa Zagrodowa?</p> <p>3. Jak definiować Zabudowę zagrodową? Co należy uzupełnić w ramach tego pola?</p>	<p>typu / Nieruchomość o mieszanym przeznaczeniu nie jest przewidziana w nowej wersji Systemu AMRON. Katalog innych typów nieruchomości jest na tyle szeroki, że powinien umożliwić wprowadzenie nieruchomości, a występowanie tak nieokreślonego typu stanowiło zbiór informacji niewykorzystywanych.</p> <p>2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zabudowa zagrodowa to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich oraz w gospodarstwach leśnych. Są więc to nieruchomości rodzinne, posiadające grunty rolne oraz budynki gospodarcze związane z rolnictwem. Wybierając ten rodzaj zabudowy Użytkownik będzie zobowiązany uzupełnić informacje dotyczące zabudowy, obiektów na nieruchomości oraz struktury gruntów. Szczegółowe informacje na struktury bazy w nowej wersji Systemu AMRON znajdują się w dokumentach przekazanych Państwu w dniu 28.04.2023 r.</p> <p>3. Jw.</p>
I.5	Budynek mieszkalny wielorodzinny (BMW)			
I.6	Nieruchomość komercyjna (NK)			
I.6.1	Nieruchomość o charakterze usługowym (NKU)		<p>1. Czy zapis dot. pól jednokrotnego/wielokrotnego wyboru odnosi się również do rodzaju nieruchomości i oznacza, że w ramach, np. jednej nieruchomości komercyjnej NK I.6 powinniśmy móc rejestrować, np.:</p> <p>1) 1 NKU lub 1 NKM lub 1 NKB lub 1 NKP, czy</p>	<p>1. W nowej wersji Systemu AMRON wybierając typ nieruchomości „Nieruchomość komercyjna” Użytkownik będzie zobligowany do uzupełnienia pola „Rodzaj nieruchomości”. Jest to słownik jednokrotnego wyboru z dostępnymi opcjami:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biurowa • Usługowa • Magazynowa • Przemysłowa
I.6.1.1	Obiekt handlowy			
I.6.1.2	Hotel/ Motel/ Pensjonat/ SPA			
I.6.1.3	Obiekt kultury i sztuki/ Szkoła/ Przedszkole			
I.6.1.4	Obiekt ochrony zdrowia/Szpital			
I.6.1.5	Obiekty sportowe/rekreacyjne			
I.6.1.6	Stacja paliw			

I.6.1.7	Obiekty zaplecza motoryzacji		<p>2) >1 NKU lub >1 NKM lub >1 NKB lub >1 NKP</p> <p>3) 1 NKU i 1 NKM i 1 NKB i 1 NKP, czy</p> <p>4) >1 NKU i >1 NKM i >1 NKB i >1 NKP</p>	<p>Przy wyborze rodzaju nieruchomości Użytkownik powinien kierować się dominującym przeznaczeniem nieruchomości oraz występującymi na niej obiektami. Nie będzie możliwości wyboru kilku rodzajów nieruchomości jednocześnie więc podpunkt 1 jest w tym przypadku poprawny. Od wybranej wartości w polu „Rodzaj nieruchomości” będą zależały kolejne pola do uzupełnienia, np. „Obiekty na nieruchomości”, za pomocą których definiowana będzie nieruchomość. Szczegółowe informacje na temat struktury bazy w nowej wersji Systemu AMRON znajdują się w dokumentach przekazanych Państwu w dniu 28.04.2023 r.</p>
I.6.2	Nieruchomość o charakterze magazynowym (NKM)			
I.6.2.1	Magazyn			
I.6.2.2	Centrum logistyczne			
I.6.3	Nieruchomość o charakterze biurowym (NKB)			
I.6.4	Nieruchomość o charakterze przemysłowym (NKP)		<p>2. Czy dla jednej nieruchomości NKU, NKM, MK, GNZ powinniśmy umożliwić rejestrację tylko jednej z ich podkategorii, np. jedna nieruchomość NKU to wyłącznie 1 z nieruchomości I.6.1.1.-I.6.1.7.? Czy na jednej nieruchomości z danej kategorii może być każda z jej podkategorii lub też ich wielokrotność, np. 1 NKU to trzy I.6.1.1. albo jeden I.6.1.4 i jeden I.6.1.5?</p> <p>Jeżeli zapis nie dotyczy rodzajów nieruchomości to, do których pól się odnosi?</p>	<p>2. W AMRON III będzie możliwość dodania kilku obiektów na nieruchomości (słownik wielokrotnego wyboru, każdy wybrany obiekt będzie musiał zostać opisany przez Użytkownika przynajmniej w zakresie pól obligatoryjnych, pola różnią się w zależności od wybranego obiektu). Obiekty w ramach nieruchomości mogą się powtarzać.</p>
I.7.	Miejsca postojowe/Garaż jedno- i wielostanowiskowy (MPG)		<p>1. Czy dobrze rozumiem, że jest dedykowany dla budynków lub lokali stanowiących odrębny przedmiot własności?</p> <p>2. Co oznacza ta kategoria? Miejsce postojowe jako udział w lokalu użytkowym (wielostanowiskowej hali garażowej) czy budynek garażowy (nieruchomość zabudowana)? Dla obu typów są wymagane zupełnie rozbieżne dane opisujące nieruchomości. Który typ nieruchomości oznacza MPG?</p>	<p>1. Miejsca postojowe gromadzone w typie nieruchomości Miejsce postojowe/Garaż jedno- i wielostanowiskowy to miejsca stanowiące udział w odrębnym lokalu niemieszkalnym, czyli są przedmiotem odrębnego obrotu. Wyszczególnienie nastąpiło, by wyodrębnić taki typ nieruchomości, w poprzedniej J transakcje tego typu miejscami postojowymi były wprowadzane jako LU. W AMRON III Użytkownik będzie zobligowany na początku wprowadzania nieruchomości do wyboru jednego z 3 dostępnych wariantów w polu „Rodzaj obiektu” – Miejsce postojowe, Garaż jednostanowiskowy lub Garaż wielostanowiskowy. Od tego wyboru zależne są dostępne pola do uzupełnienia oraz ich obligatoryjność.</p>

			Lokal czy nieruchomość zabudowana?	2. Jw.
I.8	Nieruchomość komunalna/mienie komunalne (MK)			
I.8.1	Oczyszczalnia ścieków (OŚ)			
I.8.2	Stacja uzdatniania wody (SUW)			
I.8.3	Wysypisko śmieci (WŚ)			
I.9	Odnawialne Źródło Energii (OZE)			
I.10	Nieruchomość innego typu, niezdefiniowanego powyżej (NI)		<p>1. W jaki sposób mają być opisywane w bazach nieruchomości o mieszanym przeznaczeniu? Np. część nieruchomości zabudowana obiektami biurowymi, a część magazynowymi?</p> <p>2. W jaki sposób mają być opisywane w bazie nieruchomości stanowiące funkcjonalną całość? Kilka działek z których każda posiada założoną odrębną księgę wieczystą zabudowane jednym obiektem budowlanym, nie da się przypisać budynku do żadnej z ksiąg wieczystych.</p>	<p>1. Nowa struktura bazy AMRON jest zaprojektowana w taki sposób aby każdą nieruchomość można było odpowiednio zaklasyfikować i opisać (np. za pomocą osobno dodawanych obiektów, kluczową rolę pełni funkcja dominująca. Katalog pozostałych typów nieruchomości jest na tyle szeroki, że powinien umożliwić wprowadzenie nieruchomości, a występowanie tak nieokreślonego typu stanowiło zbiór informacji niewykorzystywanych.</p> <p>2. W AMRON III w takim przypadku należy wybrać odpowiedni typ nieruchomości, formularz do wprowadzania jest podzielony na sekcje – w sekcji Informacje podstawowe należałoby wówczas opisać wszystkie działki podlegające transakcji (dla każdej z osobna podając nr KW, obręb oraz powierzchnię), natomiast w sekcji Informacje o budynkach należy opisać budynek.</p>

II. Lokalizacja wg Systemu TERYT				
II.1.	Województwo	Wszystkie		
II.2.	Powiat	Wszystkie		
II.3.	Gmina	Wszystkie		
II.4.	Miejscowość	Wszystkie		
II.5.	Ulica	LM, LNM, ZJ, BMW, NK,	W treści rekomendacji jest mowa o obligatoryjności danych lokalizacyjnych takich jak 'dzielnica (o ile jest	W AMRON III obligatoryjność pola "Dzielnica" zależy od wybranej miejscowości. Pole jest obligatoryjne dla miast, w których ulice są przypisane pod dzielnice

		MPG, MK BMJ, BMW, NI	wyodrębniona) oraz ‘obręb geodezyjny i numer działki (w przypadku nieruchomości gruntowych)’. Natomiast w załączniku brak jest dzielnicy w ogóle a obręb geodezyjny i numer działki obligatoryjne są nie tylko dla nieruchomości gruntowych, bo poza GNZ mamy wyszczególnione również: ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI. Brak spójności rekomendacji z załącznikiem. Nie wiemy, którym zapisem mamy się kierować.	(zgodnie z TERYT dla Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Poznania i Łodzi). Obręb oraz numer działki będą polami obligatoryjnymi (poza nieruchomościami lokalowymi o ile wprowadzony adres nieruchomości nie będzie adresem deweloperskim) zgodnie z załącznikiem do Rekomendacji J. Obręb będzie polem słownikowym, opartym na rejestrze zewnętrznym, co ułatwi pracę w Systemie Użytkownikom. Uwaga Banku co do spójności zapisów zasadna.
II.6.	Kod pocztowy	Wszystkie		
II.7.	Numer budynku	LM, LNM, ZJ, BMW	Numer budynku nie jest wymagany dla nieruchomości komercyjnych. Numer budynku to istotny element identyfikujący nieruchomość. Jakie jest wskazanie/uzasadnienie do tego, że pole nie zostało uznane za obligatoryjne?	W Systemie AMRON III pole „Numer budynku” dla nieruchomości komercyjnych będzie występowało, aczkolwiek będzie fakultatywne. Wynika to z faktu, że nieruchomość komercyjna może obejmować wiele budynków (np. magazyny), które mogą nie mieć nadanego numeru. Nałożenie obligatoryjności na to pole mogłoby powodować trudności we wprowadzaniu przez Użytkowników z uwagi na przypadki braku możliwości pozyskania takiej informacji. Obligatoryjne jest podanie obrębu i numeru działki, które pozwolą w tym wypadku w lepszy sposób zidentyfikować nieruchomość.
II.8.	Numer lokalu	LM, LNM		
II.9.	Obręb geodezyjny	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI	W jaki sposób obręb geodezyjny i numer działki mają być wyznaczone przez TERYT? W strukturze TERYT nie ma słowników dla ww. danych. Nie mamy również technicznej możliwości powiązania słowników tak, żeby na podstawie adresu z TERYT, automatycznie ustalić właściwy obręb geodezyjny i numer działki. Pola musiałyby być uzupełniane manualnie a użytkownik nie zawsze posiada takie informacje.	Uwaga Banku odnośnie powiązania obrębów i działek z TERYT zasadna. Pole Obręb w AMRON III będzie polem słownikowym, opartym na zewnętrznym rejestrze (Geoportal Krajowy GUGiK). Prezentowana lista dostępnych obrębów w Systemie będzie zawężona na podstawie wybranej gminy. Ponadto, w nowej wersji Systemu pola „Obręb” i „Numer działki” znajdują się w sekcji „Informacje podstawowe”. Użytkownik będzie zobligowany wprowadzić w ramach 1 rekordu każdą działkę z osobna, wybierając dla każdej z nich obręb, nr KW oraz wskazując powierzchnię.

			Możemy mieć per KW wiele działek, wiele obrębów, co powinniśmy wpisać w polu nr działki i obręb jeśli miałyby te pola dotyczyć sekcji lokalizacja?	
II.10.	Numer działki	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI	Czy i dlaczego mamy dublować dane dot. obrębu geodezyjnego i numeru działki? Czy nie wystarczy jak będą tylko w jednym miejscu? Jeżeli tak to, w której sekcji, Lokalizacja czy Księgi wieczyste?	Uwaga Banku zasadna. W Systemie AMRON III informacje na temat numeru działek i obrębu będą uzupełniane przez Użytkowników jeden raz, w sekcji „Informacje podstawowe”.

III. Księgi wieczyste	<p>1. Zgodnie z zestawieniem tabelarycznym z Załącznika, numer księgi wieczystej (nr KW) nie jest daną obligatoryjną, natomiast biorąc pod uwagę część opisową do Załącznika, jest wskazany jako „kategoria, która pozwala na jednoznaczną identyfikację nieruchomości”. Czy intencją tego zapisu było wskazanie, że nr KW ma być daną fakultatywną?</p> <p>2. Czy w sytuacji, gdy Bank zna nr KW nieruchomości i jednocześnie kredyt zabezpieczony na danej nieruchomości jest kredytem aktywnym Bank może odstąpić od rejestrowania tego numeru w wewnętrznej bazie danych o rynku nieruchomości? Czy będzie to uznane za błąd?</p> <p>3. Bardzo proszę o informację, czy w związku z tym, że nr KW jest uznawany za daną osobową, to w wewnętrznej bazie danych Bank w ogóle może rejestrować i przechowywać dane obejmujące nr KW? Czy też nr KW może być rejestrowanych tylko dla nieruchomości, które są aktualnie zabezpieczeniem Banku, bądź stanowiły zabezpieczenie i, biorąc pod uwagę inne</p>	<p>W AMRON III obligatoryjność pola (KW gruntu) zależy od zaznaczenia pola KW w trakcie zakładania/ KW inwestycyjnej (checkbox KW w trakcie zakładania dostępne dla GNZ, MK, NK, OZE, BMW, natomiast KW inwestycyjne dla ZJ i MPG). Jeśli niezaznaczone – pole obligatoryjne dla wszystkich typów nieruchomości poza LM i LNM. Taką samą logikę zastosowano w przypadku KW budynku oraz KW lokalu. W przypadku KW budynku wymagalność jest również zależna od prawa do działki, na której posadowiony jest budynek.</p> <p>Zdaniem CA z punktu widzenia analizy danych oraz możliwości pozyskania informacji na podstawie KW pozwalających na identyfikację nieruchomości ma to istotne znaczenie dlatego sugerujemy aby pole dotyczące KW było obligatoryjne.</p>
------------------------------	--	--

			<p>przepisy, nie minął jeszcze okres, kiedy Bank może je przetwarzać?</p> <p>4. Czy dane obejmujące numer KW mogą być przekazywane do międzybankowej bazy danych AMRON?</p> <p>5. Jeśli prześlemy nr KW do AMRON, to czy w momencie, gdy nieruchomość przestanie być zabezpieczeniem Banku, powinniśmy informować AMRON o konieczności usunięcia nr KW bądź całego rekordu z bazy AMRON?</p> <p>6. Czy Bank ma prawo rejestrować w wewnętrznej bazie danych nr KW dla transakcji (rekordów) pozyskanych z międzybankowej bazy danych AMRON?</p> <p>7. Generalnie prosba o wyjaśnienie, czy w bazach danych o rynku nieruchomości może być rejestrowany nr KW, a jeżeli tak, to w których bazach (wewnętrznych /zewnętrznych) i w jakich sytuacjach (z jakim ograniczeniami)?</p>	
III.1	Sąd wieczystoksięgowy	Wszystkie	<p>W jakim celu ma być rejestrowany sąd wieczystoksięgowy jako dana obligatoryjna, w sytuacji nie będziemy rejestrowali/posiadali nr KW.</p>	<p>W Systemie AMRON III pole będzie uzupełniane automatycznie po wpisaniu nr KW na podstawie pierwszych czterech znaków. Jest nieedytowalne dla Użytkowników. W przypadku braku dopasowania/Użytkownik zaznaczy checkbox „KW inwestycyjne/ KW w trakcie zakładania” pole pozostanie puste. W AMRON III obligatoryjność pola dotyczącego nr KW zależy od zaznaczenia pola KW w trakcie zakładania/ KW inwestycyjnej (checkbox KW w trakcie zakładania dostępne dla GNZ, MK, NK, OZE, BMW, natomiast KW inwestycyjne dla ZJ i MPG). Jeśli nie – podanie nr KW gruntu jest obligatoryjne dla wszystkich typów nieruchomości poza LM i LNM.</p>

				Zdaniem CA z punktu widzenia analizy danych oraz możliwości pozyskania informacji na podstawie KW pozwalających na identyfikację nieruchomości ma to istotne znaczenie dlatego sugerujemy aby pole dotyczące KW było obligatoryjne.
III.2	Obręb geodezyjny	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI	<p>W jaki sposób pozyskać dane o obrębie geodezyjnym i nr działki z księgi wieczystej, np. w przypadku danych pozyskiwanych z wskazanych jako wiarygodne źródło publicznych Rejestrów Cen Nieruchomości (RCN) prowadzonych przez starostwa powiatowe? W danych udostępnianych z RCN nr KW nie jest udostępniany, nie znając numeru nie można dokonać wglądu do księgi wieczystej, sprawdzić i podać faktycznych danych dotyczące obrębu i nr działki widniejących w KW. Jeżeli w bazie danych są to dane obligatoryjne będzie tam standardowo wprowadzany „brak danych, bądź będzie stosowane uproszczenie polegające na powieleniu danych dotyczących obrębu i numeru działki z ewidencji z sekcji wskazane w pkt II.9 i II.10 tabeli do pól wskazanych w pkt III.2 i III.3. W części przypadków będzie błędem, gdyż praktyka wskazuje, że są rozbieżności pomiędzy ewidencją gruntów i księgami wieczystymi odnośnie obrębu i nr działki, co wydaje się, że zostało zauważone również przez KNF, skoro obręb i nr działki pojawia się dwukrotnie jako dana z różnych źródeł. Przepisy wskazują, że w zakresie danych dotyczących obrębu i nr działki wiążące są dane znajdujące się w ewidencji gruntów i budynków, więc podawanie danych z KW wydaje się zbędne szczególnie w sytuacji,</p>	Obręb geodezyjny i numer działki ma kluczowe znaczenie w kontekście identyfikacji nieruchomości. W przypadku podania błędnego numeru budynku/ rekordów z adresem deweloperskim stanowią główne źródło informacji w tym zakresie. Zdaniem CA pola te powinny pozostać obligatoryjne, również z uwagi na fakt że w nowej wersji Systemu biorą udział w procesie walidacji nie dopuszczając do wprowadzenia do bazy rekordu zdublowanego (co ma swoje przełożenie bezpośrednio w poprawę jakości danych). AMRON III będzie również wspierał Użytkownika w procesie wprowadzania danych ponieważ pole „Obręb” będzie słownikowane, oparte na zewnętrznym rejestrze (Geoportal Krajowy GUGiK). Prezentowana lista dostępnych obrębów w Systemie będzie zawężona na podstawie wybranej gminy. Należy wziąć pod rozwagę i poddać dyskusji, które źródło w tym zakresie jest odpowiednie (KW czy EGiB).

			gdy będą to jedyne obligatoryjne, dla których źródłem jest KW. W sytuacji, gdy numer księgi wieczystej nie jest daną obligatoryjną inne dane z ksiąg wieczystej nie powinny być również wymagane jako obligatoryjne.	
III.3	Numer działki	GNZ, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI		

IV. Transakcja				
IV.1	Źródło informacji (z poniższych podkategorii)	Wszystkie		
IV.1.1	Aport do spółki			
IV.1.2	Darowizna			
IV.1.3	Umowa przedwstępna sprzedaży rynek pierwotny			
IV.1.4	Umowa przedwstępna sprzedaży rynek wtórny			
IV.1.5	Operat szacunkowy			
IV.1.6	Umowa ostateczna sprzedaży rynek pierwotny			
IV.1.7	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny			
IV.1.8	Przetarg			
IV.1.9	Sprzedaż przez komornika			
IV.1.10	Sprzedaż przez syndyka			
IV.1.11	Wartość ubezpieczeniowa			
IV.1.12	Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości			
IV.1.13	Bankowo - hipoteczna wartość nieruchomości		Prosimy definicję i kryteria do wypełniania tego pola.	Bankowo – hipoteczna wartość nieruchomości to jedna z dostępnych opcji w słowniku jednokrotnego wyboru „Źródło informacji”. Użytkownik w Systemie będzie miał możliwość wprowadzenia transakcji, gdzie źródłem informacji jest właśnie bankowo – hipoteczna wartość nieruchomości.

				Zgodnie z Rekomendacją F: Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest to ustalona na podstawie ekspertyzy zgodnie z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny
IV.1.14	Umowa najmu		Co należy uzupełnić w ramach tego pola?	Umowa najmu to również jedna z dostępnych opcji w słowniku jednokrotnego wyboru „Źródło informacji”. Wybierając tę opcję w Systemie AMRON III pojawią się dodatkowe pola „Umowa najmu od”, „Umowa najmu do” oraz pole słownikowe „Rodzaj najmu” z możliwymi opcjami: <ul style="list-style-type: none"> • Umowa najmu okazjonalnego • Umowa najmu instytucjonalnego • Umowa cywilnoprawna
IV.1.15	Inne			
IV.2	Cena transakcyjna / ofertowa / wartość wyceny	Wszystkie	Taka interpretacja uniemożliwia wprowadzenia dwóch różnych informacji o cenie – np. ceny z umowy przedwstępnej czy umowy sprzedaży, którą posiada Bank dla niektórych nieruchomości oraz wartości z wyceny rzeczoznawcy/ weryfikacji wyceny.	W Systemie AMRON każda kolejna transakcja dotycząca jednej nieruchomości traktowana jest jako osobny rekord. W przypadku jeżeli Bank posiada informacje gdzie źródłem jest umowa przedwstępna oraz operat szacunkowy to każdą z tych transakcji powinien wprowadzić oddzielnie. Każda transakcja na nieruchomości wprowadzona do Systemu AMRON otrzymuje swoje unikatowe ID. Takie rozwiązanie pozwala na gromadzenie informacji w sposób uporządkowany, umożliwia w łatwy sposób wyszukanie w Systemie wszystkich transakcji, które dotyczą danej nieruchomości, a także przeprowadzanie analiz danych o rynku.
IV.3	Waluta	Wszystkie		
IV.4	Kurs waluty z daty transakcji jeśli waluta inna niż PLN	Wszystkie		

IV.5	Data transakcji / wyceny / umowy najmu	Wszystkie		
-------------	---	-----------	--	--

V. Grunt				
V.1.	Stan prawny	Wszystkie		
V.1.1.	Prawo własności			
V.1.2.	Prawo wieczystego użytkowania			
V.1.3.	Nieuregulowane			
V.2.	Pole powierzchni gruntu [m2]	Wszystkie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wypełnianie pola powierzchni gruntu dla nieruchomości lokalowych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wydaje się być bezzasadne. Właściciel nieruchomości lokalowej posiada jedynie udział w działce gruntu. Jaka powierzchnia miałyby być wprowadzana? 2. Zostało wskazane, że to pole dotyczy Wszystkich rodzajów nieruchomości. Czy dla lokali również należy uzupełnić powierzchnie gruntu? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uwaga Banku w ocenie CA zasadna. W nowej wersji Systemu AMRON pole nie pojawia się do uzupełnienia jeśli typ nieruchomości to nieruchomość lokalowa. 2. Jw.
V.3.	Przeznaczenie gruntów	GNZ	Konieczne doprecyzowanie opisu pola, tak żeby było jednoznaczne, np. Przeznaczenie planistyczne gruntów. Mamy do czynienia często z kilkoma rodzajami przeznaczenia (dla jednej działki). Jaka praktyka w takich przypadkach i jak to zapisywać	<p>W AMRON III występuje atrybut „Przeznaczenie” dla TN GNZ. Jest to przeznaczenie określone w dokumencie planistycznym. Pole stanowi słownik wielokrotnego wyboru i jest obligatoryjne. Opcje słownikowe zaproponowano bazując na Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404)</p> <p>Dodatkowo występują powiązane atrybuty: Dokument oraz Przeznaczenie dominujące (informacja, która powinna być gromadzona w przypadku, gdy nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego wskazano kilka przeznaczeń, rozumiana jako</p>

				przeznaczenie gruntu o największej powierzchni.) Dostępne opcje słownikowe w AMRON III zostały przedstawione na stronach 27-29.
V.4.	Klasa bonitacyjna	GR	<p>Mamy do czynienia często z kilkoma klasami bonitacji (dla jednej działki). Jaka praktyka w takich przypadkach i jak to zapisywać?</p> <p>Klasa bonitacyjna GR – co wpisać w przypadku kilku klas?</p>	<p>W AMRON III nie występuje typ nieruchomości GR, jest to GNZ w ramach, którego na podstawie przeznaczenia można określić GR. Pole Klasa bonitacyjna pojawia się do uzupełnienia dla GNZ i ZJ (dla zabudowy zagrodowej) w zależności od wybranego przeznaczenia. Pole obligatoryjne, jeżeli w polu słownikowanym „Użytki gruntowe” wskazano: Grunty orne – R , Łąki trwałe – Ł , Pastwiska trwałe – Ps , Lasy – Ls, Grunty zadrzewione i zakrzewione – Lz, dla pozostałych nie jest uzupełniane.</p> <p>Odpowiadając na uwagi Banków informujemy, że w AMRON III jeśli na jednej działce występuje kilka klas bonitacyjnych będzie należało wprowadzić informację o powierzchniach [m²] zajmowanych przez poszczególne klasy bonitacyjne.</p>
V.5.	Uzbrojenie i dostęp do mediów	GPZ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jak rozumieć „Uzbrojenie i dostęp do mediów”? Czy chodzi o możliwość podłączenia (np. w drodze, na sąsiedniej działce) czy fizyczny dostęp - przyłączy? 2. Jak interpretować ten zapis? (czy dotyczy to przyłączy, czy dostępu (np. w media są w drodze lub dalej) 3. Słownik dla pola Uzbrojenie i dostęp do mediów (V.5.1-7) jest niepełny. Czy można rozbudować słownik o dodatkowe pozycje, żeby nie nadużywać kategorii „Inne”? 4. W jaki sposób należy rozróżnić czy działka jest uzbrojona, czy też posiada dostęp do mediów? Pole jest polem łącznym informującym zarówno o uzbrojeniu, jak i dostępie do mediów. 	<p>W nowej wersji Systemu AMRON pole dotyczy GNZ i ZJ, nosi nazwę „Uzbrojenie” i ma formę macierzy. Obligatoryjne dla ZJ. GNZ: Pole widoczne do uzupełnienia po zaznaczeniu przeznaczenia z grupy 1 (Grunty, które mogą być zabudowane).</p> <p>W AMRON III możliwe opcje w tym polu to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kanalizacja sanitarna lokalna - bezodpływowa • Kanalizacja sanitarna sieciowa • Lokalne ujęcie wody • Sieć ciepłownicza • Sieć elektroenergetyczna 230V • Sieć gazowa • Sieć wodociągowa • Sieć telekomunikacyjna <p>Dla każdej z opcji jest możliwość zaznaczenia (w formie macierzy) jednego z poniższych wariantów:</p>

				<ul style="list-style-type: none"> • Sieć podłączona • Możliwość podłączenia • Brak możliwości podłączenia • Brak informacji <p>Rozumiane jako:</p> <p>Sieć podłączona – jest już na działce,</p> <p>Możliwość podłączenia, np. jest w drodze, jest możliwość przyłączenia działki.</p> <p>Brak możliwości podłączenia – nie ma takiej możliwości, np. nie ma gazu, nie ma kanalizacji na danym terenie.</p> <p>Brak informacji – nie ma się informacji czy sieć spełnia jedną z trzech opisanych wyżej opcji.</p>
V.5.1	Woda			
V.5.2	Energia elektryczna			
V.5.3	Gaz			
V.5.4	Kanalizacja			
V.5.5	Szambo			
V.5.6	Inne			
V.5.7	Brak / działka nieuzbrojona			

VI. Budynek				
VI.1	Stan prawny	LM, LNM, ZJ, BMW	W związku z tym, że wszystkie pola są obligatoryjne, to czy należy uzupełniać wszystkie pola z danej kategorii? Np. kategoria Stan prawny – należy uzupełnić zarówno Prawo własności, Prawo wieczystego użytkowania jak i Nieuregulowane? Czy też tylko jedno z danej kategorii?	W AMRON III pole pojawia się do uzupełnienia dla ZJ, NK, BMW. Obligatoryjność zależna od prawa do działki, na której posadowiony jest budynek. W AMRON III pole nosi nazwę „Prawo do budynku” i jest polem słownikowanym – słownik jednokrotnego wyboru spośród dwóch opcji: Prawo własności oraz nieuregulowane. Dodatkowo dla ZJ jest również opcja „Prawo do budynku jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej”.
VI.1.1	Prawo własności			
VI.1.2	Nieuregulowane			

VI.2	Rodzaj budynku	LM, LNM, ZJ, BMW	<p>Pole rodzaj budynku jest obligatoryjne dla LM, LNM, ZJ, BMW. W pkt VI.2.1-2 wskazano możliwe słowniki dla tego pola. Nie wszystkie nieruchomości, dla których jest to pole obligatoryjne da się przyporządkować do pozycji z zaproponowanego słownika, np. LNM w budynku biurowym, LNM w budynku usługowo-handlowym. Czy słownik ten można rozbudować o inne kategorie?</p>	<p>Uwaga Banku zasadna. W AMRON III pole nazywa się „Typ zabudowy” i pojawia się do uzupełnienia jeśli typ nieruchomości to ZJ.</p> <p>W AMRON III dostępne opcje to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bliźniacza • Szeregowa • Brak informacji • Wolnostojąca • Przyległa <p>W przypadku przytoczonym przez Bank dla LNM będzie możliwy wybór funkcji użytkowej budynku w innym polu słownikowym „Funkcja użytkowa budynku”:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biurowa • Mieszkalna • Usługowa • Brak informacji • Inna
VI.2.1	Jednorodzinny	ZJ		
VI.2.1.1	Zabudowa wolnostojąca			
VI.2.1.2	Zabudowa bliźniacza			
VI.2.1.3	Zabudowa szeregowa			
VI.2.2	Wielorodzinny	BMW	<p>Czy dla rodzaju nieruchomości BMW jest sens wskazywania Rodzaju budynku „Wielorodzinny”?</p>	Uwaga Banku zasadna.
VI.3	Funkcja użytkowa budynku	LNM	<p>Powierzchnia użytkowa budynku jest wymagana obligatoryjnie dla LNM. Proszę o wskazanie, w jaki sposób i z jakich źródeł należy pozyskać powierzchnie użytkową całego budynku, w którym zlokalizowany jest lokal niemieszkalny będący przedmiotem transakcji/wyceny? Pozyskanie takich danych dla całego</p>	<p>Uwaga Banku nie do końca jest jasna. Atrybut nosi nazwę „Funkcja użytkowa budynku” i dotyczy LNM, w AMRON III będzie polem słownikowym z możliwymi opcjami do wyboru wskazanymi w wierszu VI.2. Powierzchnia użytkowa budynku nie jest wymagana obligatoryjnie dla LNM, zarówno w Załączniku 1 do Rekomendacji J, jak i w Systemie AMRON III. W nowej wersji systemu przynajmniej jedna z powierzchni (użytkowa, zabudowy lub całkowita) będzie wymagana</p>

			budynku w przypadku LNM jest mało realne.	obligatoryjnie dla ZJ, NK, BMW (w sekcji Informacje o budynkach). Jest to pole obliogoopcyjne. Podanie jednej z ww. powierzchni będzie również obligatoryjne w przypadku dodanych przez Użytkownika niektórych obiektów na nieruchomości (dot. obiektów ZJ, MPG, NK, OZE [w sekcji Informacje o obiektach]). CA rekomendowało wykreślenie obligatoryjności podawania powierzchni budynku w przypadku LNM.
VI.4	Powierzchnia całkowita [m²]	LNM, ZJ, BMW, NK		
VI.5	Rok budowy*	LM, LNM, ZJ, BMW, NK, MPG, MK, OZE, NI	<p>1. Czy mając konkretny rok budowy (wcześniejszy niż 2000) to można go ewidencjonować czy obligatoryjnie podawać przedział?</p> <p>2. Jak postępować gdy jest więcej niż jeden budynek i różne lata budowy? Możliwy brak informacji w przypadku części nieruchomości. *(przedziały 10-letnie dla nieruchomości sprzed 1980, 5-letnie dla nieruchomości z okresu 1980-1999 i konkretny rok budowy od 2000 r.) *Przedział Dość skomplikowany. Czemu to ma służyć? Wystarczy wpisać rok i ew. zaznaczyć, że to przybliżony rok budowy</p>	<p>1. W nowej wersji Systemu AMRON Użytkownicy będą mogli wprowadzić dokładny rok budowy. W zależności od wprowadzonego roku pojawi się checkbox „Wartość przybliżona” (opcjonalny).</p> <ul style="list-style-type: none"> W przypadku, gdy w polu rok budowy zostanie wpisana wartość od 2000 wzwyż, to wówczas nie jest widoczna opcja "wartość przybliżona". W przypadku, gdy w polu rok budowy wpisana zostanie wartość z zakresu 1980-1999 to dostępna jest opcja "Wartość przybliżona przedział 5-letni" W przypadku, gdy w polu rok budowy wpisana zostanie wartość do 1980 to dostępna jest opcja "Wartość przybliżona przedział 10-letni" <p>2. W AMRON III każdy budynek będzie opisywany z osobna. Dzięki integracji Bazy Danych Budynków (BDB – projekt realizowany przez Centrum AMRON) z Systemem AMRON III możliwe będzie zacytowanie informacji o roku budowy danego budynku w sposób automatyczny, co zwolni Użytkownika z obligatoryjności uzupełniania pola w sposób manualny. Baza danych budynków stanowi miejsce gromadzenia zestandaryzowanych i ujednoliconych informacji o budynkach</p>

				mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych dla wybranych lokalizacji.
VI.6	Efektywność energetyczna budynku	LM, LNM, ZJ, BMW, NK	<ol style="list-style-type: none"> 1. Została dodana nowa kategoria Efektywność energetyczna budynku, w ramach której są dalsze podkategorie. Co należy uzupełnić w ramach tego pola? Czy też należy to traktować jako „Checkbox” do dalszych pól z tej kategorii? 2. Co w przypadku gdy nieruchomość jest w trakcie budowy i nie ma możliwości uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej? 3. Również obligatoryjnie musimy zarejestrować informacje o OZE w budynku a nie wszystkie budynki posiadają/będą posiadać takie instalacje. <p>Obligatoryjność pól w tej sekcji oznacza, że musimy dla wskazanych rodzajów nieruchomości podać te informacje, a z przyczyn obiektywnych nie zawsze będziemy w stanie to zrobić, albo będziemy musieli przyjąć informację o braku ww. atrybutów, co będzie zgodne z prawdą ale niemożliwe do rejestracji w bazie. Rozumiemy to tak, że zgodnie z Rekomendacją, każda nieruchomość posiada zarówno ŚCHE oraz OZE.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dzięki integracji Bazy Danych Budynków z Systemem AMRON III atrybuty dotyczące efektywności energetycznej będą mogły zostać uzupełnione automatycznie na podstawie informacji zawartych w BDB, ułatwi to pracę Użytkowników w Systemie i zwolni z konieczności manualnego uzupełniania pól dotyczących efektywności energetycznej budynku. W AMRON III Efektywność energetyczna jest nazwą sekcji w ramach której Użytkownik będzie mógł uzupełnić atrybuty dotyczące Certyfikatu PHI, świadectwa charakterystyki energetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Cała sekcja ma charakter fakultatywny. 2. W takim przypadku w nowej wersji Systemu checkbox „Świadectwo charakterystyki energetycznej” powinien pozostać niezaznaczony. Rekomendowaliśmy zmianę obligatoryjności, zdaniem CA warto rozważyć czy sekcja mogłaby być obligatoryjna tylko w sytuacji transakcji umowa sprzedaży rynek pierwotny. 3. Jw.
VI.6.1	Świadectwo charakterystyki energetycznej			
VI.6.1.1	Numer świadectwa			

VI.6.1.2	Wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną (EP)			
VI.6.1.3	Wskaźnik zapotrzebowania na energię końcową (EK)			
VI.6.2	Odnawialne źródło energii			
VI.6.2.1	Energia elektryczna			
VI.6.2.2	Energia grzewcza			
VI.6.3	Informacja o posiadaniu certyfikatu PHI	TAK/NIE		
VI.7	Liczba kondygnacji w budynku	LM, LNM, NK	<p>Pole obligatoryjne tylko LM, a co z budynkami jednorodinnymi? Pole dla NK pole powinno pozostać fakultatywne, często nieruchomości komercyjne zabudowane są kilkoma budynkami o różnej liczbie kondygnacji, nie jest to też dana najistotniejsza przy wycenie komercji.</p> <p>Czy w przypadku BMJ i BMW nie jest istotna liczba kondygnacji?</p>	<p>W AMRON III pole pojawia się do uzupełnienia i jest obligatoryjne w przypadku LM, LNM, BMW, fakultatywne w przypadku ZJ. Przy MPG pole obligatoryjne w przypadku wyboru obiektu „Garaż wielostanowiskowy”. CA rekomendowało zmianę obligatoryjności dla NK.</p> <p>Dzięki integracji Bazy Danych Budynków z Systemem AMRON III atrybut będzie mógł zostać uzupełniony automatycznie na podstawie informacji zawartych w BDB, ułatwi to pracę Użytkowników w Systemie i zwolni z konieczności manualnego uzupełniania pola.</p>
VI.7.1	Liczba kondygnacji naziemnych		<p>Liczba kondygnacji jest istotnym atrybutem każdego budynku, jest cechą mającą wpływ na wartość nieruchomości i jednocześnie elementem pozwalającym m.in. na określenie w sposób przybliżony jego powierzchni użytkowej.</p> <p>Czy brak wymagalności podania liczby kondygnacji w zabudowie jednorodzinnej (ZJ), budynku mieszkalnego wielorodzinnego (BMW), a także dla pozostałych rodzajów nieruchomości nie spowoduje pozbawienia baz istotnych informacji?</p>	<p>Jw.</p> <p>W AMRON III nie przewidujemy rozdzielenia na kondygnacji na naziemne i podziemne. Pole nosi nazwę „Liczba kondygnacji w budynku” i dotyczy kondygnacji naziemnych. CA rekomendowało zmianę obligatoryjności dla wprowadzania informacji o liczbie kondygnacji podziemnych z uwagi na trudność w jej pozyskaniu.</p>
VI.7.2	Liczba kondygnacji podziemnych			

VI.8	Dodatkowe obiekty		<p>Wymagane doprecyzowanie – co w tym polu ewidencjonować i jaka wartość słownikowa (rodzaj obiektów, ilość czy tylko „tak/nie”). Których typów nieruchomości dotyczy to pole? Pole nieprecyzyjnie zdefiniowane, do indywidualnej interpretacji co można pod tym rozumieć w danych dotyczących budynku (czy są to inne obiekty poza budynkiem na nieruchomości?), pole do usunięcia bądź doprecyzowania opis. Jeżeli pozostanie dana powinna być fakultatywna.</p> <p>Których rodzajów nieruchomości dotyczy? Brak szczegółów, słownika</p>	<p>Uwaga banku zdaniem CA zasadna. Pole nieprecyzyjnie zdefiniowane. Nie jest wiadome których typów nieruchomości dotyczy. W AMRON III Dla ZJ występuje podsekcja „Pozostałe obiekty na nieruchomości” (pole słownikowe, wydaje się najbliższa określeniu „Dodatkowe obiekty”), w ramach której można dodać wybrane ze Słownika typy nieruchomości/obiekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> •
<p><i>*(przedziały 10-letnie dla nieruchomości sprzed 1980, 5-letnie dla nieruchomości z okresu 1980-1999 i konkretny rok budowy od 2000 r.)</i></p>				

VII. Lokal				
VII.1.	Stan prawny	LM, LNM		
VII.1.1	Prawo własności			
VII.1.2	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			
VII.2	Powierzchnia użytkowa / powierzchnia wynajmu [m²]	LM, LNM	<p>Chodzi tutaj o dwa oddzielne pola Powierzchnia użytkowa i Powierzchnia wynajmu (tak jak mamy obecnie)? Czy te dwie wartości mają być zbite w jedno pole? Czy są one tożsame?</p>	<p>Zakładamy, że pole będzie jedno. W AMRON III nosi nazwę „Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]”</p>
VII.3	Standard lokalu	LM, LNM	<p>Czy w przypadku pól sugerujących dostępność opcji wyboru, do których nie mamy podanych słowników, powinniśmy: zrobić je jako pola tekstowe/opisowe czy dostosować się do wymagań AMRON, jeżeli takie będą?</p>	<p>W AMRON III jest to słownik jednokrotnego wyboru "Standard lokalu" z opcjami:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brak informacji • Do remontu • Stan deweloperski/do wykończenia • Średni • Wysoki

VII.4	Kondygnacja lokalu	LM, LNM		
VII.5	Liczba izb	LM	W jakim celu mają być wprowadzane zarówno liczba pokoi jak i liczba izb? Może warto pozostawić wyłącznie liczbę pokoi? Izba jest parametrem o dużym stopniu dowolności interpretacji wśród użytkowników.	W nowej wersji Systemu również zakładamy dwa oddzielne pola – jedno dotyczące izb, drugie pokoi. Obligatoryjne jest wpisanie przynajmniej jednej z dwóch wartości, są to pola obligoopcyjne.
VII.6	Liczba pokoi	LM		
VII.7	Funkcja użytkowa lokalu	LNM		
VII.8	Ekspozycja lokalu	LNM		
VII.9.	Pomieszczenia inne przynależne	LNM	<p>czy nie ma błędu i nie powinno dotyczyć także LM?</p> <p>Czy miejsce postojowe przynależne do LNM wypełniamy zarówno w VII.9 jak i VIII a miejsce przynależne do LM tylko w VIII?</p> <p>Czy w zakresie słownika VII.9. dopuszczamy opcję braku pomieszczeń przynależnych do LNM – pole jest obligatoryjne a słownik zamknięty.</p> <p>Domniemanie bezwzględnego posiadania przez nieruchomości pewnych atrybutów, które mogą w ogóle nie istnieć. W takich przypadkach być może słowniki powinny być rozbudowane o dodatkową wartość „Nie dotyczy” lub „Brak”.</p> <p>Ta kategoria jest wymagalna tylko dla LNM – lokal niemieszkalny. Pomieszczenia przynależne takie jak piwnica, komórka lokatorska, miejsce postojowe są istotnymi cechami przede wszystkim lokalu mieszkalnego. Czy to nie jest pomyłka, że pole nie jest obligatoryjne dla LM?</p>	<p>Uwaga Banków odnośnie braku LM zasadna. Pole powinno również dotyczyć lokalu mieszkalnego. Biorąc pod uwagę sposób uzupełniania to w nowej wersji Systemu będzie wyglądał następująco:</p> <p>W AMRON III podsekcja nosi nazwę „Składowe transakcji” i dotyczy nieruchomości lokalowych. Informacje o pomieszczeniach przynależnych uzupełnia się tylko raz, zarówno dla LNM jak i LM. Pierwszym polem do uzupełnienia będzie wybór TAK/NIE w polu „Czy do lokalu przynależą składniki dodatkowe?”</p> <p>Jeżeli Użytkownik zaznaczy TAK to pojawią się pola (z opcjami TAK/NIE):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Czy podana powierzchnia użytkowa lokalu zawiera powierzchnię składników dodatkowych? • W dokumencie podano ceny/wartości poszczególnych składowych transakcji <p>Zostaje także wyświetlona podsekcja „Składniki dodatkowe / Składowe transakcji” umożliwiająca opis składników dodatkowych / składowych transakcji. W przypadku zaznaczenia opcji „NIE” podsekcja z składowymi transakcjami nie wyświetli się.</p> <p>Jeżeli w polu „W dokumencie podano ceny/wartości poszczególnych składowych transakcji” zostanie wybrana opcja „TAK” to Użytkownik będzie</p>

				<p>zobligowany podać cenę każdego dodanego składnika (za sztukę, lokal mieszkalny/ lokal niemieszkalny będzie dodawany do listy składowych transakcji domyślnie), jeżeli zaznaczy „NIE” wówczas konieczne będzie uzupełnienie pola „Cena/ wartość/ stawka czynszu” podając kwotę całej transakcji.</p> <p>Opcje możliwe do wyboru w AMRON III w podsekcji „Składowe transakcji”:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garaż • Komórka lokatorska/Piwnica • Lokal mieszkalny / Lokal niemieszkalny (wybór tej opcji będzie obligatoryjny) • Strych • Wewnętrzne miejsce postojowe • Zewnętrzne miejsce postojowe • Inne
VII.9.1	Piwnica / komórka lokatorska			
VII.9.2	Strych			
VII.9.3	Garaż/miejsce postojowe			
VII.9.4	Inne			
VIII.11	Ograniczenia w przeznaczeniu lokalu			

VIII. Miejsce postojowe				
VIII.1.	Rodzaj miejsca postojowego	LM, LNM	<p>1. W jaki sposób powinny być rejestrowane w bazach miejsca postojowe, które są przedmiotem transakcji/wyceny i stanowią przedmiot prawa odrębnego od lokalu mieszkalnego/usługowego? Czy powinny być rejestrowane jako jeden rekord wraz z lokalem mieszkalnym/usługowym, czy też</p>	<p>1. Miejsce postojowe, które stanowi przedmiot prawa odrębnego od lokalu mieszkalnego/ niemieszkalnego należy wprowadzić do bazy klasyfikując je w typie nieruchomości Miejsce postojowe/ Garaż jedno- i wielostanowiskowy (MPG). Oznacza to, że należy je wprowadzić oddzielnie, niezależnie od lokalu.</p> <p>2. W AMRON III cała sekcja dotycząca składników dodatkowych (w tym również opcje do wyboru „Wewnętrzne miejsce postojowe” i „Zewnętrzne miejsce postojowe”, „Garaż” itd. – cała lista w VII.9)</p>
VIII.1.1	Zewnętrzne miejsce parkingowe,			
VIII.1.2	Wewnętrzne miejsce w garażu podziemnym			
VIII.1.3	Garaż			
VIII.2.	Prawo do miejsca postojowego	LM, LNM		

			<p>powinny być zarejestrowane dwa rekordy – dla lokalu mieszkalnego i niezależnie dla miejsc postojowego, do którego przysługuje prawo odrębne od lokalu mieszkalnego/użytkowego?</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. czy należy wypełniać sekcję VIII.Miejsce Postojowe gdy Garaż/miejsce postojowe stanowi przynależność? 3. Czy dobrze interpretuję, że sekcja VIII jest dedykowana tylko dla miejsc postojowych przynależnych do LN i LNM, jakie rodzaje prawa mogą tu być uwzględnione? 4. LM i LNM nie zawsze będą miały miejsce postojowe a pola w tej sekcji wymuszają określenie jego rodzaju i prawa do niego. Może należałoby dodać na początku pole z opcją wyboru czy dla LM/LNM jest w ogóle miejsce postojowe ze słownikiem TAK/NIE i jeżeli TAK to dopiero Rodzaj i Prawo? Chyba, że dla LNM, sekcja VIII. Miejsce postojowe, będzie obligatoryjnie do uzupełnienia jeżeli w polu VII.9 Pomieszczenia inne przynależne wybrano wartość VII.9.3 Garaż/miejsce postojowe? Ale w dalszym ciągu dla LM konieczne by było określenie rodzaju o prawa nawet jeżeli LM jest bez garażu. 	<p>uzupełniana jest przez Użytkownika jeden raz, w podsekcji „Składowe transakcji” (opisaną w VII.9). Jeżeli do lokalu mieszkalnego/ niemieszkalnego przynależą składniki to należy je w tej podsekcji dodać.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. W AMRON III miejsca postojowe znajdują się w jednej podsekcji wraz z innymi składnikami dodatkowymi (słownik dotyczący składników dodatkowych został wskazany w wierszu VII.9). W nowej wersji systemu rodzaje prawa będą polem słownikowym, możliwe do wyboru w przypadku składników dodatkowych takich jak garaż, wewnętrzne miejsce postojowe i zewnętrzne miejsce postojowe z poniższymi opcjami: <ul style="list-style-type: none"> • Udział w części wspólnej • Udział w wyodrębnionym lokalu niemieszkalnym • Brak informacji 4. Zgadza się z uwagą Banków, dlatego w nowej wersji Systemu przyjęliśmy logikę wypełniania podsekcji opisaną w wierszu VII.9 5. Zgodnie z punktem 1 - Miejsce postojowe, które stanowi przedmiot prawa odrębnego od lokalu mieszkalnego/ niemieszkalnego należy wprowadzić do bazy klasyfikując je w typie nieruchomości Miejsce postojowe/ Garaż jedno- i wielostanowiskowy (MPG). Niezależnie od lokalu mieszkalnego/ niemieszkalnego. 6. W nowej wersji Systemu przyjęliśmy logikę wypełniania podsekcji opisaną w wierszu VII.9 (uwzględnia sytuację, że do lokalu nie przynależy żaden składnik dodatkowy) 7. Jw. (Punkt 3)
--	--	--	---	---

			<p>Czy prawo własności/udział w prawie własności od lokalu będącego wydzielonym garażem np. na kondygnacji podziemnej opisać powinniśmy tylko jako MPG czy też powinien zostać ujęty w sekcji VIII?</p> <p>Miejsce postojowe przypisane do LM, LNM – jak rozumiem jest obligatoryjne, a co jeśli lokal nie posiada miejsca postojowego?</p> <p>O jakie prawo chodzi? (brak słownika)</p>	
--	--	--	--	--

Warszawa, 10 maja 2023 r.

Opracowanie:

Jacek Furga

Komitet ds. Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych

Związek Banków Polskich