



STAROSTA WEJHEROWSKI

84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 4 tel. (058)-572-94-60/61 fax.(058)-572-94-62 e-mail: Starostwo@powiat.wejherowo.pl

GD - 0718 - I - 3/05

Wejherowo, dnia 7 listopada 2005 r.

Sz. Pan

Tadeusz Bachleda – Curuś

Dyrektor Departamentu Środowiska,
Rolnictwa i Zagospodarowania
Przestrzennego
Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57, 00-950 Warszawa

Dot. wystąpienie pokontrolne z dnia 26 października 2005 roku

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli, zgłaszam następujące zastrzeżenia do uwag i wniosków zawartym w wystąpieniu pokontrolnym KSR-41014-6/05 - P/050105 z dnia 26.10.2005 roku:

1. Wnoszę następujące uwagi do opisu funkcjonalności Zintegrowanego Systemu Katastralnego (ZSK) – str. 2
 - ZSK nie umożliwia generowania danych z systemu ewidencji gruntów i budynków. Generowanie danych jest zadaniem oprogramowania stosowanego w urzędzie do prowadzenia tej ewidencji. Wygenerowane dane są przenoszone na lokalne stanowisko Integrującej Platformy Elektroniczne ZSK, z którego są one kopiowane na centralne stanowisko w Warszawie. Kopiowanie to wykonuje operator obsługujący centralne stanowisko.
 - ZSK nie umożliwia udostępniania danych ewidencji gruntów i budynków przez łącza telefoniczne. **W ramach budowy ZSK nie wykonano żadnych połączeń z gminą.** Dane ewidencji gruntów i budynków są udostępniane przez powiat przy pomocy systemu zbudowanego w 1995 r. w Urzędzie Rejonowym w Wejherowie.
 - ZSK umożliwia dostęp do danych PESEL i REGON. Weryfikacja ewidencji gruntów i budynków w oparciu o taki dostęp jest niemożliwa, gdyż nie ma określonych zasad, na podstawie których identyfikowano by podmiot zarejestrowany w ewidencji gruntów i budynków z podmiotem wykazany w PESEL lub REGON. Nadto przepis § 45.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków wymaga by **aktualizacja operatu ewidencyjnego następowała poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian. Podglądanie baz danych nie jest wystarczającą podstawą do prowadzenia weryfikacji danych ewidencji gruntów i budynków.**
2. W związku z niejednoznaczną oceną budowy pilotowego projektu Zintegrowanego Systemu Katastralnego w Starostwie Powiatowym w Wejherowie (str 2) zwracam uwagę, iż **wykonano prawidłowo wszystkie zadania związane z budową Zintegrowanego Systemu Katastralnego.** Realizacja projektu Phare 2000 „Budowa Zintegrowanego

Systemu Katastralnego” w Wejherowie polegała na wykonaniu zadań określonych porozumieniem z dnia 19.01.2001 pomiędzy Głównym Geodetą Kraju a Starostą Wejherowskim. Zadania te zostały w 100% wykonane. Ponadto podczas realizacji projektu zrealizowano wszystkie wnioskowane przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii zadania dodatkowe. **Wszystkie prace wykonane w ramach projektu zostały odebrane bez zastrzeżeń.**

Zamierzenia projektu dotyczące wymiany danych pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a księgami wieczystymi oraz pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a ewidencją podatkową nie zostały zrealizowane przez prowadzących projekt. Organizacja dostępu do elektronicznej księgi wieczystej, nie wpłynęła w najmniejszym stopniu na wymianę danych pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a księgami wieczystymi. Wymiana danych pomiędzy tymi systemami polega na przepływie odpowiednich dokumentów, które są podstawą dokonania wpisów – wymogi w tym zakresie regulują stosowne przepisy prawa. **Podgląd bazy danych ksiąg wieczystych (a także PESEL i Regon nie może być podstawą do wykonywania jakichkolwiek czynności związanych z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków.**

Wielokrotnie, w trakcie trwania projektu, w ramach ZSK. przekazywano dane ewidencyjne w określonym przepisami prawa i wymaganiami systemu formacie. Po zakończeniu projektu, podczas uzgadniania zapisów umowy dotyczącej permanentnego przekazywania danych ewidencyjnych, zwrócono uwagę na problemy formalne dotyczące udostępniania danych ewidencyjnych, do których jak dotąd Główny Urząd Geodezji i Kartografii nie odniósł się. Wszystkie związane z tym zagadnieniem dokumenty zawarte są w aktach kontroli.

Zaprzestanie nieodpłatnego udostępniania danych ewidencyjnych, wynikające z braku stosownych przepisów prawa, nie może wiązać się z zarzutem zaniechania przez Starostę Wejherowskiego współpracy z Głównym Geodetą Kraju, dotyczącej wykorzystania rezultatów projektu, o której mowa w § 7 Porozumienia z 19 listopada 2001 roku.

3. Nie zgadzam się z oceną, iż operat ewidencji gruntów i budynków nie był aktualizowany na bieżąco – str. 3 Wystąpienia pokontrolnego.

Przepis § 47. 1. rozporządzenia ws ewidencji gruntów i budynków nakłada obowiązek aktualizacji operatu ewidencyjnego **niewłocznie** po uzyskaniu przez starostę odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych.

Terminy wykazane w trakcie kontroli, uznane za zbyt długie, dotyczą zmian podmiotowych i adresowych i wynikły z następujących przyczyn:

- Zmiany podmiotowe – związane były z realizacją komponentu II projektu „Phare 2000” migracją ksiąg wieczystych. Pod koniec 2003 roku oraz w pierwszym kwartale roku 2004 opóźnienia w aktualizacji ksiąg wzrosły z ok. dwóch tygodni do ok. 3 – 4 miesięcy. W wydziale ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego podwojono obsadę i przeprowadzono proces likwidacji opóźnień. Spowodowało to znaczny wzrost ilości przekazywanych przez sąd do starostwa dokumentów i związane z tym spiętrzenie prac w ewidencji gruntów i budynków. Przekazywane dokumenty, dotychczas najczęściej jednostronicowe, stały się bardzo obszerne (do kilkudziesięciu stron) oraz mało czytelne, informacje zawarte w dokumentach są często niekompletne. W Starostwie nie zwiększono zatrudnienia. W roku 2005, po zakończeniu procesu migracji ksiąg wieczystych opóźnienia wynikają w praktyce jedynie z konieczności

dokonywania wyjaśnień w przypadkach wystąpienia wątpliwości co do poprawności danych zawartych w dostarczanych dokumentach.

- Zmiany danych adresowych – opóźnienia wynikają z trybu dostarczania danych adresowych przez gminy. W związku z brakiem uregulowań prawnych (brak obowiązku zawiadamiania starosty przez gminy) dokumenty dostarczane są nieregularnie. Gminy przekazują jednorazowo zestawy zawiadomień o nadaniu numeru porządkowego zawierające kilkadziesiąt egzemplarzy (data wpływu każdego z nich jest jednakowa). Po planowanym podpisaniu porozumień z gminami w zakresie dotyczącym dokonywania zmian w ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości dokumenty będą służyły równomiernie, co spowoduje iż wymóg niezwłoczności dokonania rejestracji zostanie spełniony w ciągu 2 - 3 dni.
4. Nie zgadzam się z oceną o niskim zaawansowaniu prac dotyczących modernizacji ewidencji gruntów i budynków – str. 3.

Zadania są realizowane zgodnie z możliwościami wynikającymi z przepisów prawa, z dołożeniem należytej staranności pod względem legalności, gospodarności i rzetelności realizacji procesu modernizacji ewidencji gruntów i budynków

W ramach prowadzonej w powiecie wejherowskim modernizacji ewidencji gruntów i budynków zaewidencjonowano wszystkie budynki na terenie całego powiatu wejherowskiego i założono dla nich kartoteki oraz wpisano, w oparciu o dane zawarte w numerycznej mapie ewidencyjnej, powierzchnię zabudowy. Założone kartoteki nie zawierają wszystkich danych z następujących powodów:

- a) Wartość – wartość katastralna (wpisywana do katastru nieruchomości – czyt. ewidencji gruntów i budynków) może być określona jedynie w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dział IV, rozdział 2 – Powszechna taksacja nieruchomości). Zgodnie z art. 163.1 tej ustawy Termin rozpoczęcia oraz zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości, a także źródła jej finansowania, określi odrębna ustawa. **Takiej ustawy jak dotąd nie uchwalono.**
- b) Funkcja budynku - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych o zaliczeniu budynku (lokalu) do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje jego przeznaczenie oraz związana z tym konstrukcja i wyposażenie, a nie sposób użytkowania, który w praktyce bywa czasem niezgodny z przeznaczeniem” (Dz.U nr 112 poz. 1317 str. 6968). W praktyce **nie ma źródeł informacji zawierających te dane** dla budynków położonych na terenie powiatu. Nie ma także określonego trybu pozyskania tych danych.
- c) Rok zakończenia budowy - wpisuje się, zgodnie z § 63.1 rozporządzenia MRRiB w sprawie ewidencji gruntów i budynków, na podstawie ewidencji prowadzonej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Z uwagi na brak danych w tej ewidencji oraz możliwości pozyskania „innych miarodajnych informacji” o których mowa w w/w przepisie, dla budynków „starych” można określić jedynie datę orientacyjną. Należy podkreślić iż **rok zakończenia budowy jest pojęciem niezdefiniowanym w przepisach prawa**, zatem w praktyce nie wiadomo o jaką datę chodzi i jak ją ustalić.

- d) Powierzchnia użytkowa budynków oraz liczba i numery lokali nie będących odrębnymi nieruchomościami - zgodnie z przepisami § 71 w powiązaniu z § 63.1 pp 12, 13 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków dane te ujawnia się **na wniosek** właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów, na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.
- e) Dane o lokalach, zgodnie z § 71 w powiązaniu z § 70 rozporządzenia MRRIb w sprawie ewidencji gruntów i budynków, ujawnia się **na wniosek** właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów, na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi”.

Biorąc pod uwagę wynikające z przepisów prawa wymagania w zakresie dokonywania wypisów w ewidencji gruntów i budynków podzielałam ocenę dotyczącą zagrożenia dla terminów wynikających z § 80.1 p.3 rozporządzenia ws ewidencji gruntów i budynków w zakresie dotyczącym kompletności danych o budynkach i lokalach.

Uwzględniając wymagania interesantów wynikające m.in. z przepisów dotyczących prowadzenia ksiąg wieczystych określonych w § 28 i 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (dokumentem wymaganym jest wypis z rejestru lub kartoteki budynków oraz z rejestru lub kartoteki lokali, zarówno na obszarach miejskich jak i wiejskich), podjąłem dodatkowe działania, mające na celu zagwarantowanie **każdemu interesantowi** zwracającemu się o wypis z rejestru i kartotek budynków oraz lokali, przygotowanie i wydanie takiego dokumentu. W oparciu o opracowane w powiecie wejherowskim procedury obsługi, w przypadku dokonania zgłoszenia w trybie art. 22 ust.2 i ust.3 ustawy z 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne, dokonywane są czynności wpisu w ewidencji budynków i ewidencji lokali. W trakcie tej procedury pozyskiwane są wszystkie wymagane dane dla budynków i lokali.

Na bieżąco dokonywane są wpisy w rejestrach i kartotekach lokalowych w oparciu o dane zawarte w przekazywanych starostwu aktach notarialnych, na podstawie art. 23 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Ponadto w celu usprawnienia procesu prowadzenia ewidencji budynków i lokali zawarłem porozumienie z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego (PINB) prowadzącym, na podstawie art. 84 ustawy prawo budowlane, ewidencję rozpoczynanych i dodawanych do użytkowania obiektów budowlanych. Na mocy tego porozumienia przekazywane są dokumenty sporządzone przez PINB, zawierające dane techniczne o budynkach dodawanych do użytkowania, na podstawie których dla nowo budowanych budynków na bieżąco rejestruje się wszystkie wymagane prawem dane dotyczące budynków (dla budynków obecnie dodawanych do użytkowania, na podstawie uzgodnienia z Powiatowym Nadzorem

Budowlanym, rok zakończenia budowy wpisuje się zgodnie z datą ostatniego wpisu w dzienniku budowy).

Obecnie prowadzę czynności zmierzające do zawarcia porozumienia z gminami powiatu wejherowskiego w celu przekazywania przez gminy, prowadzące (na podstawie art. 47.b ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne) ewidencję porządkową nieruchomości, co umożliwi systemową rejestrację danych adresowych w ewidencji gruntów i budynków.

5. Wyjaśniam przyczyny braku ewidencji sieci uzbrojenia podziemnego terenu – str.3.

Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu nie została założona z następujących przyczyn:

- Brak jest w przepisach prawa określenia trybu założenia tej ewidencji. W szczególności nie wiadomo, jak wszcząć i zakończyć postępowanie z tym związane.
- Nie są zgłaszane zmiany dotyczące geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne brak zapisu nakładającego obowiązek zgłaszania zmian przez właścicieli sieci. Zapis rozporządzenia w tej sprawie jest nieskuteczny.
- Wg przeprowadzonego rozpoznania zapisów instrukcji technicznej G-7 „Geodezyjna Ewidencja Sieci Uzbrojenia Terenu”, złożoność prowadzenia ewidencji uzbrojenia terenu w znacznym stopniu przekracza złożoność prowadzenia ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym należałoby uzupełnić strukturę organizacyjną wydziału i stworzyć odpowiednio wyposażony zespół, nie mniejszy niż prowadzący ewidencje gruntów i budynków. Ponadto należałoby pozyskać dużą ilość informacji o elementach uzbrojenia terenu. Realizacja tego zadania jest niemożliwa zarówno z powodu braku stosownych przepisów prawa określających tryb zakładania i tryb pozyskiwania danych jak i z powodów finansowych.

6. Rejestr cen i wartości nieruchomości – str. 4.

Rozporządzenie ws ewidencji gruntów z dnia 29 marca 2001 roku nałożyło na Starostów obowiązek prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości. Jednocześnie w § 84 Rozporządzenia ujęto, iż operat ewidencyjny, do czasu jego modernizacji, podlega bieżącej aktualizacji na zasadach określonych w rozporządzeniu, w takim zakresie, w jakim umożliwia tę aktualizację informatyczny system obsługujący bazę danych ewidencyjnych. System taki nie był w 2001 roku gotowy.

Od 10 lutego 2004 roku, po wdrożeniu oprogramowania, rejestr cen i wartości nieruchomości jest prowadzony na bieżąco, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzenie ws ewidencji gruntów i budynków, w oparciu o akty notarialne i wyciągi z operatów szacunkowych. Dane te są wprowadzane systematycznie, w następstwie przekazywanych do starostwa dokumentów.

Nie ma obowiązku dysponowania w rejestrze danymi dla wszystkich nieruchomości. Liczba pozycji rejestrowych zależy od ilości zawartych transakcji oraz przeprowadzonych wycen. Starostwo nie ma wpływu na tę liczbę, nie ma ona także związku z liczbą nieruchomości na terenie powiatu wejherowskiego.

Otrzymują:

- adresat
- a/a
