



Prezydent Miasta Zabrze

Zabrze, dn. 07.04.2015 r.

NASZ ZNAK: BK.1710.1.2015
WASZ ZNAK: GKI.431.1.1.2015

Sprawę prowadzi:

WYDZIAŁ GEODEZJI

tel. 32 37 33 459

**Śląski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego
ul. Jagiellońska 25
40-032 KATOWICE**

dotyczy: realizacji zaleceń pokontrolnych z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym,
zgodnie z okresowym planem kontroli.

W odpowiedzi na przekazane w dniu 23 marca 2015 roku zalecenia, otrzymane w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli GKI.431.1.1.2015, przeprowadzonej w dniach 1-31 stycznia 2015 roku w Urzędzie Miejskim w Zabrzu, dotyczącej m. in. prawidłowości prowadzenia operatu ewidencyjnego, w tym dostosowania ewidencji gruntów i budynków do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454 z późn. zm.) informuję, że podjęto następujące działania:

Zalecenie pokontrolne nr 1:



Należy podjąć działania, aby aktualizacja operatu ewidencyjnego następowała terminowo, zgodnie z art. 23 ust. 7 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne i § 47 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, tj. niezwłocznie, nie później niż z w terminie 30 dni od otrzymania przez starostę (prezydenta miasta na prawach powiatu) odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych. Ponadto w celu zapewnienia wewnętrznej spójności operatu ewidencyjnego, należy wprowadzać jednocześnie, jedną zmianą w zakresie aktualizacji rzeczowych praw związanych, a w szczególności:

J

1. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności wzniesionych na tym gruncie budynków,
2. własności lokalu oraz udziału we współwłasności gruntu,
3. własności lokalu oraz udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu,
4. własności lokalu oraz udziału we współwłasności budynku.

Ad. 1

Średni termin aktualizacji operatu egib, stwierdzony podczas kontroli, dotyczący zmian wprowadzanych na wniosek wyniósł 5 dni, natomiast zmian wprowadzanych z urzędu 35 dni. Przypadki przekroczenia miesięcznego okresu aktualizacji operatu zostały przeanalizowane i podjęte zostaną czynności organizacyjne, pozwalające je wyeliminować.

Zmieniono sposób wprowadzania zmian, dotyczących aktualizacji rzeczowych praw związanych, wyżej wymienionych w pkt. 1-4. Obecnie zestawy dokumentów, dotyczących danej zmiany (akt notarialny oraz zawiadomienie z Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego) są w systemie łączone ze sobą poprzez wspólny dowód zmiany, za pomocą którego dokonuje się aktualizacji operatu ewidencyjnego, uwzględniającej dane zawarte w obu dokumentach.

Zalecenie pokontrolne nr 2:

Należy podjąć działania dostosowujące druk zawiadomienia o dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych do zapisów § 49 ust. 2 pkt. 2 i 4 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W szczególności by zawierał informacje o oznaczeniu odpowiednich jednostek rejestrowych gruntów, budynków i lokali oraz pozycji kartotek budynków i lokali, w których nastąpiły zmiany oraz wyszczególnienie organów i jednostek organizacyjnych, do których przekazane zostało zawiadomienie.

Ad. 2

§ 49 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków stanowi, iż ww. zawiadomienia zawierają w szczególności oznaczenia odpowiednich jednostek rejestrowych gruntów, budynków i lokali oraz pozycji kartotek budynków i lokali, w których nastąpiły zmiany.

System informatyczny Kataster WZ, wykorzystywany w m. Zabrze m.in. do prowadzenia cz. opisowej operatu ewidencji gruntów i budynków, zapewnia jednoczesną aktualizację powiązanych ze sobą prawnie rejestrów i kartotek, zapewniając tym samym jednoznaczność danych ewidencyjnych. Przy aktualizacji rzeczowych praw związanych, np. podczas ujawniania w operacie nowego właściciela lokalu, będącego jednocześnie wieczystym użytkownikiem

określonego udziału w gruncie, związanego z tym lokalem, zmiana dokonywana jest jednocześnie w jednostce rejestrowej lokalowej (związanej z księgą wieczystą lokalową) oraz gruntowej (związanej z księgą wieczystą gruntową). Zawiadomienie generowane z systemu, dotyczące tego typu aktualizacji, odnosi się obecnie wyłącznie do zmian w jednostce rejestrowej lokalowej, pomimo jednoczesnej aktualizacji w systemie praw związanych, ujawnianych w jednostce rejestrowej gruntowej.

Treść powyższych zawiadomień, generowanych z systemu, jest zdefiniowana przez twórców systemu i nie może być modyfikowana przez końcowego użytkownika, jakim jest operator, wprowadzający zmiany.

W związku z powyższym, Wydział Geodezji, prowadzący w imieniu Prezydenta Miasta Zabrze, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej rejestr publiczny - operat ewidencji gruntów i budynków, zwrócił się do dostawcy oprogramowania, wspomagającego prowadzenie ww. rejestru, o dokonanie zmian w raportach, o których mowa w § 49 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, umożliwiających spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

Zalecenie pokontrolne nr 3:

Należy wyeliminować nieprawidłowości w zakresie błędnie wprowadzonego rodzaju nieruchomości oraz daty określenia wartości nieruchomości w prowadzonym przez starostę (prezydenta miasta na prawach powiatu) rejestrze cen i wartości nieruchomości. Dane w prowadzonym rejestrze należy ujawniać zgodnie z treścią § 74 ust. 2 i 2a rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz specyfikacji pojęciowego modelu danych rejestru cen i wartości nieruchomości, zawartej w załączniku nr 7 do rozporządzenia.

Ad. 3

W toku kontroli stwierdzono błędnie wprowadzony rodzaj nieruchomości w prowadzonym rejestrze cen i wartości nieruchomości – w trzech przypadkach, zamiast „nieruchomości lokalowej” wprowadzono „nieruchomość zabudowaną budynkami mieszkalnymi”. Wraz z dostawcą oprogramowania podjęto działania w celu wyszukania w bazie wszystkich takich sytuacji oraz ich weryfikacji.

Kontrolujący ustalili, iż rejestr cen i wartości nieruchomości zawiera „datę dokumentu”, a powinna być „data zawarcia umowy” dla aktu notarialnego lub „data wyceny” – data określenia wartości nieruchomości. (§ 74 ust. 2 pkt. 5 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków). Podjęto działania wyjaśniające wystąpienie błędnej rejestracji ww. daty. W wyniku tych działań pouczono osoby rejestrujące dokumenty wpływające do organu, iż „data wystawienia dokumentu” w systemie Kataster WZ odpowiada dacie zawarcia umowy dla aktu notarialnego (oraz dacie wyceny dla operatu szacunkowego).

Data wyceny rozumiana jest tu jako data, na jaką określono wartość danej nieruchomości, a nie jako data sporządzenia danej wyceny- tak naprawdę daty te mogą znacznie się różnić. Zwrócono się do dostawcy oprogramowania, aby w raporcie „rejestr cen i wartości nieruchomości” stosować określanie dat zgodne z przepisami § 74 ust. 2 pkt. 5 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Załącznik nr 7 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454 j.t. z późn. zm.), został wprowadzony przepisami rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z 16 grudnia 2013 r., zmieniającymi rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Przepisy przejściowe tego aktu prawnego określają w § 3 ust. 1, że wdrożenie systemu teleinformatycznego, zapewniającego prowadzenie rejestru cen i wartości nieruchomości zgodnie z przepisami, o których mowa w § 1 pkt 51 lit. a i b, nastąpi w terminie 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

z up. Prezydenta Miasta

Krzysztof Jędruski
Zastępca Prezydenta

Otrzymują:
1. adresat
2. a/a

NACZELNIK WYDZIAŁU

Michał Jędruski

