

GK.I.431.3.10.2013  
Urząd Miejski w Zabrzu



012772313

*Handwritten signature*

Egz. Nr 1

**PROTOKÓŁ KONTROLI PROBLEMOWEJ**

**Organ zarządzający kontrolę:** Śląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Katowicach

**Jednostka kontrolowana:** Urząd Miejski w Zabrzu  
ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze

**Kierownik jednostki kontrolowanej:** Prezydent Miasta – Małgorzata Mańka-Szulik  
(pełniący funkcję od 09 grudnia 2010 r. do nadal)

**Kontrolę przeprowadzono w dniach:** 3 – 31 lipca 2013 r.

**Cel i zakres przedmiotowy kontroli:**

- I. Stan modernizacji ewidencji gruntów i budynków na terenach powiatu.
- II. Prawdliwość i rzetelność sporządzania powiatowych zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją gruntów i budynków oraz terminowość przekazywania ich marszałkom.
- III. Prawdliwość i rzetelność sporządzania sprawozdań o katastrze nieruchomości oraz jego modernizacji GUGiK 3.0 oraz terminowość przekazywania ich do WINGiK.
- IV. Prowadzenie egib w zakresie terminowości rozpatrywania wniosków i wprowadzania zmian do bazy danych ewidencyjnych, kompletność dokumentacji będącej podstawą wprowadzonych zmian, forma odmowy wprowadzania zmian i zawiadamiania o dokonanych zmianach.
- V. Bieżąca aktualizacja egib dla działek leżących na granicy jednostek podziału terytorialnego, zgodności baz danych egib z bazą danych państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego kraju.
- VI. Prowadzenie rejestru cen i wartości nieruchomości, w tym w zakresie zgodności cen i wartości nieruchomości zawartych w rejestrze z cenami określonymi w aktach notarialnych i wartościami nieruchomości określonymi przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych.

Kontrolę przeprowadzono w ramach planu kontroli na rok 2013, zatwierdzonego przez Głównego Geodetę Kraju, pismem nr NG-093-10/12-JP/2752 z dnia 13 listopada 2012 r. (dowód nr 1).

**Okres objęty kontrolą:** 1 styczeń 2012 r. – 28 czerwiec 2013 r.

*Handwritten signatures*

### Kontrolę przeprowadzili:

1. inspektor wojewódzki Małgorzata Jungowska (kierownik kontroli) - upoważnienie z dnia 01 lipca 2013 r. nr GKIV.431.44.13,
2. inspektor wojewódzki Artur Kaczmarek (członek zespołu) - upoważnienie z dnia 01 lipca 2013 r. nr GKIV.431.43.13.

**W trakcie kontroli wyjaśnień udzielali zgodnie z upoważnieniem Prezydenta Miasta Zabrze –**  
niżej wymienione osoby (*dowód nr 2, karty 1-4*):

1. Grzegorz Dragańczyk – Naczelnik Wydziału Geodezji, Geodeta Miasta Zabrze – upoważnienie nr 168/2013 z dnia 1 lipca 2013 r.
2. Wojciech Kowalski – Zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji – upoważnienie nr 169/2013 z dnia 1 lipca 2013 r.
3. Grażyna Włodkowska – Kierownik Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków – upoważnienie nr 170/2013 z dnia 1 lipca 2013 r.
4. Katarzyna Więcek – Referent – upoważnienie nr 172/2013 z dnia 1 lipca 2013 r.

Ileokroć w protokole niniejszym użyto określenia:

- **prawo geodezyjne i kartograficzne** – oznacza to ustawę z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.);
- **kodeks postępowania administracyjnego** – oznacza to ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267);
- **rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków** – oznacza to rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454);
- **rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych** – oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie programów badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2011 i 2012, odpowiednio z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. Nr 239, poz. 1594 z późn. zm.) oraz 22 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1030 z późn. zm.);
- **rozporządzenie w sprawie państwowego rejestru granic** - oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (Dz. U. z 2012, poz. 199);
- **ośrodek** – oznacza to właściwy miejscowo Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- **zasób** – oznacza to państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny zdefiniowany w art. 40 prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- **WINGiK** – oznacza to Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego.

### USTALENIA FORMALNO-ORGANIZACYJNE

Zgodnie z informacją uzyskaną od naczelnika wydziału (*dowód nr 3*) w Wydziale Geodezji urzędu zatrudnionych jest obecnie 25 osób realizujących zadania wynikające z art. 7d ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Osiemnaście osób posiada wykształcenie wyższe (w tym jedenaście osób wyższe geodezyjne i trzy osoby średnie geodezyjne). Siedem osób posiada wykształcenie średnie (w tym pięć geodezyjne) Dwie osoby posiadają uprawnienia zawodowe, o których mowa w art. 42 i 43 ustawy w zakresie 1 i 2.

## OPIS STANU FAKTYCZNEGO STWIERDZONEGO W TRAKCIE KONTROLI ORAZ USTALONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI

### I. Stan modernizacji ewidencji gruntów i budynków na terenach miejskich.

Zgodnie z § 80 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków modernizację ewidencji należało przeprowadzić w sposób zapewniający założenie komputerowych baz danych ewidencyjnych, umożliwiających tworzenie: rejestrów gruntów, budynków i lokali, kartotek budynków i lokali oraz mapy ewidencyjnej - raportów, o których mowa w § 22 ww. rozporządzenia - w terminach do:

- a) 31 grudnia 2005 r. - dla obszarów miast,
- b) 31 grudnia 2010 r. - dla terenów wiejskich.

W trakcie kontroli ustalono, że działania organu w zakresie założenia komputerowych baz danych ewidencji gruntów i budynków zostały zakończone dla całego obszaru miasta Zabrze (dowód nr 4, karty 1-3). Powyższe prace były realizowane w latach 2004-2009.

Kopie ogłoszeń Prezydenta Miasta Zabrze w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w powyższym przedmiocie stanowią dowód nr 4, karty 5-9 protokołu kontroli.

W celu skontrolowania kompletności komputerowych podstawowych raportów, o których mowa w § 22 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, obrazujących dane ewidencyjne, kontrolujący losowo sprawdzili raporty (wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, wypis z kartoteki budynków, wypis z rejestru lokali, wypis z kartoteki lokali, mapę ewidencyjną, wykaz współrzędnych punktów granicznych z atrybutami) dotyczące działek o następującej lokalizacji:

1. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 173/35 - (dowód nr 5, karty 1-5).
2. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 2581/122 - (dowód nr 6, karty 1-4).
3. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 1784/102 - (dowód nr 7, karty 1-3).
4. Obręb: 0003, Grzybowice - działka nr 159/5 - (dowód nr 8, karty 1-3).
5. Obręb: 0012, Zabrze – działki nr 1787/89 - (dowód nr 9, karty 1-3).
6. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 636/17 - (dowód nr 10, karty 1-4).
7. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 1885/101 - (dowód nr 11, karty 1-2).
8. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 2233/106 - (dowód nr 12, karty 1-9).
9. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 3926/123 - (dowód nr 13, karty 1-10).
10. Obręb: 0005, Makoszowy – działka nr 1905/49 - (dowód nr 14, karty 1-3).
11. Obręb: 0010, Stolarzowice – działka nr 834/53 - (dowód nr 15, karty 1-4).
12. Obręb: 0012, Zabrze – działka nr 739/12 - (dowód nr 16, karty 1-4).
13. Obręb: 0007, Rokitnica – działka nr 543/7 - (dowód nr 17, karty 1-3).
14. Obręb: 0012, Zabrze – wyrys z mapy ewidencyjnej dotyczącej rejonów statystycznych - (dowód nr 18, karty 1).
15. Obręb: 0012, Zabrze – wyrys z mapy ewidencyjnej dotyczącej granic obrębów - (dowód nr 19, karty 1).
16. Obręb: 0012, Zabrze – wykaz współrzędnych punktów granicznych z atrybutami (dowód nr 20, karty 1-2).

i ustalili, że zawierają one wszystkie rodzaje danych ewidencyjnych wynikających z §§ 23-28 oraz § 60 ust. 1, § 63 ust 1, § 64 i § 70 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.



---

Baza danych sprawdzonych działek ewidencyjnych (*dowód nr 20, karty 1-2*), zawiera informacje dotyczące atrybutów punktów granicznych wymaganych przepisami ust. 28 - 31 załącznika nr 4 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Kontrolujący zwrócili natomiast uwagę na brak w danych dotyczących budynków informacji o liczbie i numerach lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe oraz o liczbie i numerach lokali innych niż wyżej wymienione (np. *dowód nr 5, karty 2-3; dowód nr 7, karta 2; dowód nr 10, karta 2; dowód nr 12, karta 3; dowód nr 13, karta 3*). Z pisemnych wyjaśnień Geodety Miasta wynika, że wystąpiono do dostawcy oprogramowania z wnioskiem, aby powyższe dane były generowane automatycznie przez system informatyczny, albowiem znajdują się one w komputerowej bazie danych (*dowód nr 4, karta 3*).

Ponadto w toku czynności kontrolnych stwierdzono w kilku przypadkach (*dowód nr 6, karta 2; dowód nr 13, karta 3; dowód nr 16, karta 2; dowód nr 16, karta 3; dowód nr 17 karta 2*) braki danych ewidencyjnych dotyczących roku zakończenia budowy budynków. Z pisemnych wyjaśnień Geodety Miasta wynika, że przy procesie zakładania ewidencji budynków wykonawcy prac geodezyjnych zostali zobowiązani do pozyskania danych ewidencyjnych budynków ze wszystkich dostępnych im źródeł (dokumenty właścicieli, wizja, archiwum miejskie itp). W przypadku braku wiarygodnego dokumentu, zawierającego np. rok zakończenia budowy, daty tej nie szacowano na podstawie wizji terenowej, lecz pozostawiono pole niewypełnione. Zgodnie z ww. wyjaśnieniami, powyższy tryb postępowania podyktowany był dbałością o wiarygodność danych, które mają stanowić źródło informacji dla innych rejestrów publicznych (*dowód nr 4, karta 1,3*).

Kontrolujący zwrócili również uwagę, że prowadzona na obszarze miasta numeracja działek jest niedostosowana do wymogów § 9 ust. 4 i 5 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, który stanowi, że w obszarze obrębu działka ewidencyjna jest wyróżniana przez jej numer, który ma postać liczby naturalnej. W razie podziału nieruchomości, nowo powstałe działki ewidencyjne oznaczają się numerami w postaci ułamka q/p, w którym q jest liczbą naturalną oznaczającą numer działki ewidencyjnej pierwotnej podlegającej podziałowi, zaś p jest najmniejszą liczbą naturalną umożliwiającą wyróżnienie każdej nowej działki ewidencyjnej.

Numeracja obrębów ewidencyjnych spełnia warunki określone przepisami § 7 ust. 7 ww. rozporządzenia, tj. określona jest przez ich nazwę i numer lub wyłącznie przez numer np. (0005 - Makoszowy; 0010 - Stolarzowice; 0007 – Rokitnica; 0012 - Zabrze).

Zgodnie z § 54 oraz § 88 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków starosta zapewnia - począwszy od 2011 r. - przeprowadzenie okresowych weryfikacji danych ewidencyjnych w zakresie: zgodności tych danych z treścią dokumentów źródłowych stanowiących podstawę wpisu do ewidencji (w każdym obrębie, co najmniej raz na 10 lat, obejmując nią co najmniej 10% dokumentów źródłowych) oraz zgodności treści mapy ewidencyjnej ze stanem faktycznym w terenie (w każdym obrębie co najmniej raz na 15 lat, obejmując nią cały obszar obrębu).

Z informacji uzyskanej od Geodety Miasta (*dowód nr 4, karta 4*) wynika, że rozpoczęcie działań w zakresie okresowej weryfikacji danych ewidencyjnych planowane jest w drugim półroczu 2013 r. Powyższe prace mają dotyczyć czterech obrębów ewidencyjnych.

## **II. Prawidłowość i rzetelność sporządzania powiatowych zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją gruntów i budynków oraz terminowość przekazywania ich marszałkom.**

Obowiązek sporządzania zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją gruntów i budynków na dzień 1 stycznia każdego roku wynika z art. 25 ust. 1 prawa geodezyjnego i kartograficznego. Podstawę sporządzania ww. zestawień stanowią wykazy gruntów, budynków i lokali, o których mowa w § 31 ust. 1-3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Przekazania zestawień powiatowych właściwym marszałkom starostowie dokonują w terminie do dnia 15 lutego każdego roku (§ 76 ust. 1 ww. rozporządzenia).

Powyższe zestawienie danych objętych ewidencją gruntów i budynków (grunty, budynki, lokale) na dzień 1 stycznia 2012 r. Prezydent Miasta Zabrze przekazał Marszałkowi Województwa Śląskiego pismem z dnia 31 stycznia 2012 r. W dniu 6 lutego 2012 r. pismo wpłynęło do Kancelarii Urzędu Marszałkowskiego. W związku ze stwierdzonym przez odbiorcę uszkodzeniem jednego z plików korespondencja została przesłana ponownie (forma elektroniczna) pismem z dnia 7 lutego 2012 r. Kancelaria Urzędu Marszałkowskiego odebrała przesyłkę 13 lutego 2012 r. (dowód nr 21, karty 1-9).

Zestawienie zbiorcze na dzień 1 stycznia 2013 r. przekazano Marszałkowi Województwa Śląskiego pismem z dnia 31 stycznia 2013 r. Adresat otrzymał zestawienie w dniu 13 lutego 2013 r. W związku ze stwierdzonym przez odbiorcę uszkodzeniem jednego z plików korespondencja została przesłana ponownie (forma elektroniczna) pismem z dnia 18 lutego 2013 r. Kancelaria Urzędu Marszałkowskiego odebrała przesyłkę 20 lutego 2013 r. (dowód nr 22, karty 1-10).

Powyższe zestawienia zostały przekazane zarówno w postaci plików komputerowych oraz dodatkowo w formie wydruków komputerowych, zgodnie z zapisami § 76 ww. rozporządzenia.

Zestawienia te zawierają dane wymagane rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków i są zgodne z ewidencją podstawową. Różnice pomiędzy powierzchnią ewidencyjną i geodezyjną wyrównano zgodnie z zasadą proporcjonalności do powierzchni geodezyjnej.

## **III. Prawidłowość i rzetelność sporządzania sprawozdań o katastrze nieruchomości oraz jego modernizacji GUGiK 3.0 oraz terminowość przekazywania ich do WINGiK.**

Obowiązek sporządzania sprawozdań dot. prac geodezyjnych i kartograficznych za lata 2011 - 2012 wynikał z „Programów badań statystycznych statystyki publicznej”, ujętych w załącznikach do rozporządzeń w sprawie programów badań statystycznych. Termin przekazywania dokumentów sprawozdawczych właściwemu WINGiK-owi upływa z dniem 28 lutego każdego roku.

Na podstawie korespondencji e-mail ustalono, że sprawozdania GUGiK 3.0 za lata 2011 - 2012 przekazano do Śląskiego WINGiK drogą elektroniczną, odpowiednio w dniach 20 lutego 2012 r. (dowód nr 23, karty 1-3) i 21 lutego 2013 r. (dowód nr 24, karty 1-3).

Badając ww. sprawozdania stwierdzono spójność powierzchni gruntów objętych częścią opisową ewidencji gruntów i budynków w jednostce z powierzchnią ewidencyjną miasta.

Wygenerowane z systemu informatycznego na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz 31 grudnia 2012 r. dane dotyczące części opisowej i graficznej operatu ewidencyjnego, są zgodne z danymi wykazanymi w sprawozdaniach GUGiK 3.0 za lata 2011 - 2012.

**IV. Prowadzenie egib w zakresie terminowości rozpatrywania wniosków i wprowadzania zmian do bazy danych ewidencyjnych, kompletność dokumentacji będącej podstawą wprowadzonych zmian, forma odmowy wprowadzania zmian i zawiadomienia o dokonanych zmianach.**

**1. Aktualizacja operatu ewidencyjnego – termin wprowadzania zmian na wniosek stron.**

W celu skontrolowania w/w zagadnienia wybrano losowo 16 wniosków stron – zgłoszeń o zaistniałych zmianach, będących podstawą do aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków (*dowody nr 25-40*):

Lp	Numer dowodu zmiany / obręb	Przedmiot zgłoszenia zmiany	Data wpływu dokumentu (wniosku)	Data zmiany	Zawiadomienie	Ilość dni	Uwagi	Dowód
1	2	3	4	5	6	7		8
1	2444/2012 Biskupice	Zmiana powierzchni – wznowienie znaków granicznych KERG 589-232/2011	01.03.2012  (18.04.2012 data przyjęcia operatu do zasobu)	06.03.2012	Tak	- 44	Zmiana wprowadzona przed przyjęciem dok. do zasobu	Nr 25, karta 1-7
2	3466/2012 Grzybowice	Umowa dzierżawy	10.04.2012	10.04.2012	Tak	0	Brak zawiadomienia stron	Nr 26, karta 1-4
3	3552/2012 Grzybowice	Zmiana adresu siedziby	02.04.2012	12.04.2012	Tak	10		Nr 27, karta 1-6
4	4608/2012 Zabrze	Wykreślenie użytkownika z egib	26.04.2012	09.05.2012	Tak	13	Brak stosownego dokumentu stanowiącego podstawę wykreślenia	Nr 28, karta 1-6
5	6465/12 Grzybowice, Zabrze	Wpis adresu do korespondencji	12.06.2012	12.06.2012	Tak	0		Nr 29, karta 1-4
6	8314/2012 Zabrze	Wpis adresu do korespondencji	13.07.2012	03.08.2012	Tak	21		Nr 30, kart 1-4
7	9402/2012 Zabrze	Wniosek o nadanie numeru porządkowego	28.08.2012	10.09.2012	Tak	13		Nr 31, karta 1-8
8	10180/2012 Zabrze	Zmiana imienia, nazwiska i adresu wnioskodawcy	08.10.2012	08.10.2012	Tak	0		Nr 32, karta 1-3

Lp.	Numer dowodu zmiany / obręb	Przedmiot zgłoszenia zmiany	Data wpływu dokumentu	Data zmiany	Zawiado- mienie	Ilość dni	Uwagi	Dowód
1	2	3	4	5	6	7		8
9	10205/2012 Zabrze	Zmiana danych lokalu, z użytkowego na mieszkalny	08.10.2012	08.10.2012	Tak	0		Nr 33, karta 1-5
10	12282/2012 Zabrze	Wykreślenie władania (administracji) gruntami	28.11.2012	13.12.2012	Tak	15		Nr 34, karta 1-4
11	767/2013 Zaborze	Wpis adresu do korespondencji	25.01.2013	25.01.2013	Tak	0		Nr 35, karta 1-4
12	2312/13 Mikulezyce	Wpis zarządcy	15.02.2013	27.02.2013	Tak	12		Nr 36, karta 1-4
13	4393/2013 Rokitnica	Zmiana adresu do korespondencji	19.04.2013	24.04.2013	Tak	5		Nr 37, karta 1-6
14	4438/2013 4426/2013 Zaborze	Zmiana nazwy firmy oraz siedziby	19.04.2013	24.04.2013	Tak	5		Nr 38, karta 1-9
15	4574/2013 Grzybowie, Rokitnica, Wieszowa	Zmiana nazwiska	26.04.2013	26.04.2013	Tak	0		Nr 39, karta 1-6
16	5965/2013 Zabrze	Wykreślenie użytkownika	06.05.2013	01.07.2013	Tak	56	Brak stosownego dokumentu stanowiącego podstawę wykreślenia	Nr 40, karta 1-5

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że poza przypadkami wymienionym w lp. 1 i 16 (*dowód nr 25 i 40*) powyższej tabeli, w kontrolowanym okresie, zmiany w operacie ewidencyjnym, dokonywane na wniosek stron, są wprowadzane niezwłocznie po złożeniu wniosku i uzyskaniu odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych, zgodnie z § 47 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Jednakże w przypadku wymienionym w lp. 1 powyższej tabeli zmianę wprowadzono na podstawie wniosku strony (1.03.2012 r.) przed przyjęciem dokumentacji do państwowego zasobu w dniu 18.04.2012 r., pomimo, że jej podstawą było opracowanie geodezyjnego KERG 589-232/2011 (*dowód nr 25, karty 1,2,4-7*). Zgodnie z § 46 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków zmiany na podstawie opracowania geodezyjnego mogą być wprowadzane z urzędu jako czynność materialno - techniczna. W tym przypadku organ wprowadził zmianę na podstawie danych opracowania geodezyjnego, które było w trakcie kontroli dokumentacji.

W przypadku lp.16 organ wystąpił do Wydziału Zarządzania Nieruchomościami o wskazanie aktualnego władającego przedmiotową nieruchomością - *dowód nr 40, karty 4-5*. W odpowiedzi otrzymał pismo o sprostowaniu zapisów dotyczących władającego (użytkownika) bez stosownego dokumentu stanowiącego podstawę aktualizacji operatu ewidencyjnego zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Brak takiego dokumentu również w przypadku zmiany opisanej pod pozycją lp.4 (*dowód nr 28, karty 1-4*).

W pozostałych przypadkach dane będące podstawą zmiany wprowadzono do operatu ewidencyjnego poprawnie. W każdym sprawdzanym przypadku data wprowadzenia zmiany była identyczna z datą wydruku zawiadomienia o zmianach.

Średni termin wprowadzenia zmiany na wniosek strony wynosi **10 dni**.

## 2. Aktualizacja operatu ewidencyjnego – termin wprowadzania zmian z urzędu.

W celu skontrolowania w/w zagadnienia wybrano losowo 18 dokumentów będących podstawą do wprowadzenia zmian z urzędu w operacie ewidencyjnym (*dowody nr 41 - 58*):

Lp	Numer dowodu zmiany / obręb	Przedmiot zgłoszenia zmiany	Data wpływu dokumentu	Data zmiany	Zawiadomienie	Ilość dni	Dowód
1	2	3	4	5	6	7	8
1	385/2012 Zaborze	Zmiany powierzchni na podstawie opracowania geodezyjnego i wniosku strony	21.09.2011	23.01.2012	Tak	<b>124</b>	Nr 41, karta 1-7
2	3557/2012 Zabrze	Wpisanie właściciela na podstawie aktu notarialnego – sprzedaż nieruchomości lokalowej	13.01.2012 (19.01.2012 wpis w KW)	12.04.2012	Tak	<b>84*</b>	Nr 42, karta 1-6
3	3624/2012 Biskupice	Wpisanie właściciela na podstawie aktu notarialnego, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu	09.01.2012 (23.01.2012 założenie KW)	13.04.2012	Tak	<b>81*</b>	Nr 43, karta 1-9
4	6397/2012 Zabrze	Zmiana sposobu użytkowania na podstawie opracowania geodezyjnego	11.06.2012	11.06.2012	Tak	0	Nr 44, karta 1-4
5	6815/2012 Bielszowice	Decyzja – podział działki	15.06.2012	19.06.2012	Tak	4	Nr 45, karta 1-20
6	7898/2012 Biskupice	Decyzja Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	20.06.2012	18.07.2012	Tak	28	Nr 46, karta 1-36
7	8339/2012 Mikulczyce	Wpis prawa własności na podstawie decyzji administracyjnej (przekształcenie prawa użyt. wiecz. we własność)	31.07.2012	03.08.2012	Tak	3	Nr 47, karta 1-3
8	9190/2012 Makoszowy	Decyzja – scalenie gruntów	14.08.2012	31.08.2012	Tak	17	Nr 48, karty 1-10
9	11133/2012 Zaborze	Decyzja - podział	24.10.2012	08.11.2012	Tak	15	Nr 49, karta 1-19
10	12644/2012 Zabrze	Wpisanie właściciela na podstawie aktu notarialnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży i użyt. wiecz.	22.11.2012 (27.11.2012 założenie KW)	28.12.2012	Tak	<b>31*</b>	Nr 50, karta 1-7



Lp	Numer dowodu zmiany / obręb	Przedmiot zgłoszenia zmiany	Data wpływu dokumentu	Data zmiany	Zawiadomienie	Ilość dni	Dowód
1	2	3	4	5	6	7	8
11	195/2013; 191/2013, 193/2013 Makoszwów	Zmiana sposobu użytkowania na podstawie opracowania geodezyjnego i danych budynkowych	15.01.2013	08.01.2013	Tak	-8	Nr 51, karta 1-20
12	220/2013 Mikulczyce	Decyzja komunalizacyjna, nabycie części udziału w prawie własności	04.01.2013	08.01.2013	Tak	4	Nr 52, karta 1-2
13	2526/2013 Mikulczyce	Zmiana sposobu użytkowania na podstawie opracowania geodezyjnego	07.03.2013	04.03.2013	Tak	-4	Nr 53, karta 1-3
14	2926/2013 Zaborze	Wpis prawa własności na podstawie aktu notarialnego -darowizny	04.03.2013	15.03.2013	Tak	11	Nr 54, karta 1-11
15	3407/2013 Bielszowice	Decyzja - podział	26.03.2013	28.03.2013	Tak	2	Nr 55, karta 1-18
16	3641/2013 Zabrze	Decyzja administracyjna - uwłaszczenie	26.03.2013	05.04.2013	Tak	9	Nr 56, karta 1-3
17	4246/2013 Zabrze	Decyzja administracyjna – oddanie w trwały zarząd gruntu	17.04.2013	22.04.2013	Tak	5	Nr 57, karta 1-3
18	5495/2013 Zaborze	Postanowienie sądu – nabycie spadku	18.04.2013	28.05.2013	Tak	30	Nr 58, karta 1-2

\*- brak przy zmianie zawiadomienia z Sądu Rejonowego z Wydziału Ksiąg Wieczystych z datą wpływu do organu, co uniemożliwiło kontrolującym ustalenie daty wpływu zawiadomienia do organu.

Z analizy powyższego zastawienia wynika, że zmiany z urzędu organ dokonuje w terminie do 1 miesiąca od daty otrzymania dokumentów stanowiących podstawę aktualizacji, poza niżej wymienionymi przypadkami.

W przypadku zmian opisanych pod pozycjami lp. 11 i 13 powyższej tabeli, podstawą aktualizacji operatu ewidencyjnego były wykazy zmian danych ewidencyjnych, sporządzonych w ramach opracowań geodezyjnych, które nie zostały jeszcze przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego, co jest niezgodne z § 46 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - dowód nr 51, karta 1-5, 18 i nr 53, karta 1-3. Ponadto w przypadku lp. 1, organ dokonał aktualizacji operatu na podstawie opracowania geodezyjnego, lecz wcześniej, ze względu na złożony wniosek wezwał stronę do uzupełnienia wniosku o podpis współwłaściciela - dowód nr 41, karty 1-7, co w konsekwencji wydłużyło termin wprowadzenia zmiany.

W przypadku zmian wyszczególnionych pod lp. 2, 3 i 10 związanych z ustanowieniem lub przeniesieniem praw rzeczowych do nieruchomości lokalowych i użytkowania wieczystego gruntów, organ wprowadził zmianę na podstawie aktów notarialnych - dowód nr 42, karta 1-6; nr 43, karta 1-9 i nr 53, karta 1-3, co jest niezgodne z zapisami § 12 ust.12 pkt 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Podstawą aktualizacji operatu winno być zawiadomienie z Sądu Rejonowego – Wydziału Ksiąg Wieczystych o założeniu księgi wieczystej i ujawnieniu

praw osób i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 10 ust.1 pkt 2 oraz § 11 ust.1 i 2 ww. rozporządzenia. W wyżej wymienionych przypadkach prawa te zostały ujawnione w księgach wieczystych przed aktualizacją operatu ewidencyjnego, lecz kontrolujący nie byli w stanie ustalić w sposób prawidłowy daty wpływu zawiadomienia z ksiąg wieczystych do organu, ze względu na brak przy zmianie tego dokumentu.

W pozostałych przypadkach dane będące podstawą zmiany wprowadzono do operatu ewidencyjnego poprawnie. W każdym sprawdzanym przypadku data wprowadzenia zmian była identyczna z datą wydruku zawiadomienia o zmianach.

Średni termin wprowadzenia zmian wynosi **28 dni**.

Ponadto kontrolujący stwierdzili, iż zawiadomienia o dokonanych zmianach nie zawierają wszystkich danych o których mowa § 49 ust. 2 pkt. 2 i 4 ww. rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, w szczególności brak oznaczenia odpowiednich jednostek rejestrowych gruntów i budynków i lokali oraz pozycji kartotek budynków i lokali, w których nastąpiły zmiany oraz wyszczególnienia organów i jednostek organizacyjnych, do których przekazane zostało zawiadomienie np. dowód nr 25, karta 1-2; nr 29, karta 1-3; nr 30, karta 1-3; nr 40, karta 1.

### 3. Prawidłowość rejestrowania zgłoszeń i dokumentów w dzienniku zgłoszeń zmian oraz przechowywania tych dokumentów.

Powyższe zbadano na podstawie 5 losowo wybranych przykładów spośród dokumentacji wymienionej w punkcie IV 1 i 2 (dowód nr 59, karty 1-6):

lp	Liczba porządkowa określająca kolejny wpis do dziennika zgłoszeń zmian.	Data wpływu zgłoszenia lub dokumentu	Nazwa dokumentu i jego sygnatura	Podmiot zgłaszający zmianę	Nazwy obiektów bazy danych ewidencyjnych, których dotyczy dokument lub zgłoszenie oraz ewidencyjne oznaczenia tych obiektów	Data wprowadzenia zmiany w bazie danych lub data podjęcia decyzji o odmowie wprowadzenia zmian	Kolejny numer zmiany w obrębie ewidencyjnym w danym roku kalendarzowym Numer dowodu zmiany/obrotu	Dane osoby, która wprowadziła zmianę	Dane osoby, która zatwierdziła zmianę	Datę sporządzenia zawiadomienia o zmianach
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	tak	tak- zła	tak	nie	nie	tak	229475 3552/2012; Grzybowice	tak	tak	tak
2	tak	tak	tak	nie	nie	tak	233822 7898/2012; Biskupice	tak	tak	tak
3	tak	tak- zła	tak	nie	nie	tak	234263 8339/2012; Mikulezyce	tak	tak	tak
4	tak	tak- zła	tak	nie	nie	tak	238206 12282/2012; Zabrze	tak	tak	tak
5	tak	tak	tak	nie	nie	tak	238568 12644/2012; Zabrze	tak	tak	tak

Z powyższego zestawienia wynika, że dokumenty wpływające do organu, stanowiące podstawę aktualizacji ewidencji gruntów i budynków, są rejestrowane w komputerowym rejestrze kancelaryjnym, zwanym "dziennikiem zgłoszeń zmian". Dla wyżej wykazanych przykładów kontrolujący stwierdzili, że dziennik zawiera informacje, wynikające z przepisu § 48 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, za wyjątkiem podmiotu zgłaszającego zmianę oraz nazwy obiektów bazy danych ewidencyjnych, których dotyczy dokument lub zgłoszenie oraz ewidencyjne oznaczenie tych obiektów. W trzech przypadkach na pięć wprowadzono do dziennika błędną datę wpływu zgłoszenia lub dokumentu do organu dowód nr 59, karty 2, 4, 5.

Ponadto kontrolujący ustalili, iż dokumenty będące podstawą zmian w ewidencji przechowywane są w teczkach aktowych prowadzonych dla każdego obrębu oddzielnie (zgodnie z § 48 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków) bez kopii zawiadomienia o wprowadzonych zmianach. Zawiadomienia te są dostępne do wydruku w komputerowej bazie.

#### 4. Realizacja obowiązku zawiadamiania o wprowadzonych zmianach (§ 49 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków).

Miasto Zabrze jako miasto na prawach powiatu jest gminą wykonującą zadania określone w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz zadania powiatu na zasadach określonych w ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1592 z późniejszymi zmianami), zatem Prezydent Miasta wykonujący zadania przy pomocy Urzędu Miasta jest:

- organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków;
- organem podatkowym;
- organem wykonującym czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami komunalnymi i nieruchomościami Skarbu Państwa.

Wobec powyższego dwie komórki organizacyjne Urzędu tj. Wydział Podatków i Opłat Lokalnych oraz Wydział Zarządzania Nieruchomościami otrzymują miesięczne raporty – wydruki zawiadomień o dokonanych zmianach w ewidencji gruntów i budynków (dowód nr 60, karta 1-2). Przekazywanie informacji pomiędzy komórkami organizacyjnymi urzędu nie zostało uregulowane w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Działania Gminy w zakresie organizacji swojego aparatu pomocniczego i przepływu informacji pomiędzy wewnętrznymi komórkami urzędu nie należą do zadań uregulowanych ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne. Wymienione miesięczne raporty przekazywane do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych nie zawierają zestawienia (wyszczególnienia numerów dowodów zmian) przekazywanych zawiadomień.

Na podstawie zmian opisanych w pkt IV.1 i IV.2 niniejszego protokołu (dowody nr 18-51) oraz przykładowych zawiadomień do Wydziału Ksiąg Wieczystych właściwego miejscowo Sądu Rejonowego (dowód nr 60, karta 3-24) i Urzędu Statystycznego (dowód nr 60, karta 25-28) kontrolujący ustalili, że organ zawiadamia zewnętrzne podmioty, zgodnie z § 49 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, poza odosobnionymi przypadkami np. dowód nr 26, karta 1-4, gdzie organ nie posiada potwierdzenia zawiadomienia stron (wnioskodawców). Potwierdzeniem zawiadomienia zewnętrznych podmiotów, są podpisy na wnioskach lub pieczętki wpływu na kopii pisma przewodniego, przechowywane w teczkach aktowych albo potwierdzenie w bazie komputerowej wysłania listu poleconego – dowód nr 37, karta 6.



#### 4. Odmowa wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków.

W kontrolowanym okresie toczyły się dwa postępowanie administracyjne zakończone odmową wprowadzenia zmiany w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z wyjaśnieniami Kierownika Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków (*dowód nr 61*) jedna sprawa została przekazana wraz z aktami sprawy do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, druga sprawa ze skargą kasacyjną została przekazana do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

#### **V. Bieżąca aktualizacja egib dla działek leżących na granicy jednostek podziału terytorialnego, zgodność bazy danych egib z bazą danych państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego.**

Z pisemnych wyjaśnień Geodety Miasta (*dowód nr 4, karta 2*) wynika, że w zakresie granicy powiatu zostały podpisane protokoły uzgodnień ze wszystkimi sąsiednimi ośrodkami. Uzgodnienie ww. granicy dotyczyło zarówno geometrii (współrzędnych punktów załamania) jak również wszystkich pozostałych atrybutów uzgadnianych punktów granicznych. Protokół uzgodnienia wspólnej granicy pomiędzy miastem Gliwice a miastem Zabrze stanowi *dowód nr 64, karty 1-3*. Powyższy protokół uzgodnień określa ponadto zasady wymiany danych, dotyczących wspólnej granicy, wynikających z bieżących opracowań przyjmowanych do zasobu. Z treści ww. dokumentu wynika między innymi, że obowiązek przekazania danych do sąsiedniego PODGiK, spoczywa na ośrodku w którym geodeta zgłosił pracę. Powyższa korespondencja odbywa się za zwrotnym poświadczeniem odbioru (*dowód nr 64 karta 2*).

W okresie objętym kontrolą przyjęto do zasobu jedną pracę geodezyjną dotyczącą wznowienia znaków granicznych nieruchomości położonej na granicy miasta Zabrze i Powiatu Tarnogórskiego (Gmina Zbrosławice). Powyższa praca geodezyjna została zarejestrowana przez ODGiK w Zabrzu pod nr KERG 564-007/2013. Dokumentacja została przyjęta do zasobu 7 maja 2013 r. (*dowód nr 62, karty 1-4*). Zgodnie z treścią ww. protokołu uzgodnień granicy (*dowód nr 64*) Geodeta Miasta pismem z dnia 9 maja 2013 r. przekazał kopię ww. operatu do Starostwa Powiatowego w Tarnowskich Górach (*dowód nr 62, karta 5-6*). Pismem z dnia 18 lipca 2013 r. kontrolujący wystąpili do Geodety Powiatowego w Tarnowskich Górach o udostępnienie kopii mapy ewidencyjnej oraz wykazu współrzędnych dla odcinka wspólnej granicy miasta Zabrze i Powiatu Tarnogórskiego, którego dotyczyła ww. praca geodezyjna (*dowód nr 63, karta 1*). Z otrzymanych dokumentów wynika, że Gmina Zbrosławice nie posiada zmodernizowanej ewidencji gruntów i budynków, natomiast dane dotyczące przedmiotowego punktu granicznego zostały wprowadzone do numerycznej mapy roboczej wraz z atrybutami 16 maja 2013 r. (*dowód nr 63, karty 2-4*). Wprowadzone dane są zgodne z dokumentacją opracowaną w ramach zgłoszenia KERG 564-007/2013.

**VI. Prowadzenie rejestru cen i wartości nieruchomości, w tym w zakresie zgodności cen i wartości nieruchomości zawartych w rejestrze z cenami określonymi w aktach notarialnych i wartościami nieruchomości określonymi przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych.**

Podstawą prowadzenia przez starostę rejestru cen i wartości nieruchomości jest § 74 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Rejestracji podlegają ceny nieruchomości, określone w aktach notarialnych, oraz wartości nieruchomości, określone przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, a także:

- 1) adres położenia nieruchomości,
- 2) numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości,
- 3) rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem:
  - a) niezabudowanych nieruchomości rolnych,
  - b) zabudowanych nieruchomości rolnych,
  - c) niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodowa,
  - d) nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
  - e) nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,
  - f) nieruchomości budynkowej,
  - g) nieruchomości lokalowej,
- 4) pole powierzchni nieruchomości gruntowej,
- 5) data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości,
- 6) inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

W celu skontrolowania ww. zagadnienia wybrano losowo 9 aktów notarialnych i 9 wyciągów z operatu szacunkowego (*dowody nr 65 – nr 78*) z okresu objętego kontrolą, a uzyskane w ten sposób informacje zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Dokument na podstawie, którego wprowadzono cenę / wartość / numer zmiany	Data zawarcia aktu not. lub określenia wartości / Data wpływu dokumentu do organu	Rodzaj transakcji / cel wyceny	Zgodność danych	Uwagi
1	Akt notarialny Repertorium A nr 2542/2012 z dnia 20.03.2012 r. 5455/2012	20 marzec 2012 r./ 22 marzec 2012 r.	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży	Tak	<i>Dowód nr 65, karta nr 1-5</i>
2	Akt notarialny Repertorium A nr 7907/2012 z dnia 05.10.2012 r. 10840/2012	05 października 2012 r./ 15 październik 2012 r.	Umowa sprzedaży nieruchomości	Tak	<i>Dowód nr 66, karta nr 1-4</i>
3	Akt notarialny Repertorium A nr 2702/2012 z dnia 08.05.2012 r. 7212/2012	08 maja 2012 r./ 16 maja 2012 r.	Umowa sprzedaży lokalu i prawa użytkowania wieczystego gruntu	Tak	<i>Dowód nr 67, karta nr 1-5</i>
4	Akt notarialny Repertorium A nr 9213/2012 z dnia 19.10.2012 r. 11580/2012	19 października 2012 r./ 23 października 2012 r.	Umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz oddanie udziału w użytkowanie wieczyste	Nie- błędna cena gruntu	<i>Dowód nr 67, karta nr 1,6-10</i>
5	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 04.12.2012 r. 12356/2012	04 grudnia 2012 r./ 11 grudnia 2012 r.	Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu zabezpieczenia wierzytelności	Tak	<i>Dowód nr 68, karta nr 1-2</i>
6	Akt notarialny Repertorium A nr 6864/2012 z dnia 03.08.2012 r. 9664/2012	03 sierpnia 2012 r./ 03 września 2012 r.	Umowa sprzedaży garażu i prawa użytkowania wieczystego gruntu	Tak	<i>Dowód nr 69, karta nr 1-4</i>
7	Akt notarialny Repertorium A nr 15991/2012 z dnia 12.12.2012 r. 993/2013	12 grudnia 2012 r./ 18 grudnia 2012 r.	Umowa sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu	Tak	<i>Dowód nr 69, karta nr 1,5-7</i>

Lp.	Dokument na podstawie, którego wprowadzono cenę / wartość / numer zmiany	Data zawarcia aktu not. lub określenia wartości/Data wpływu dokumentu do organu	Rodzaj transakcji / cel wyceny	Zgodność danych	Uwagi
8	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 01.11.2012 r. <b>468/2013</b>	01 listopada 2012 r. / 17 grudnia 2012 r.	Aktualizacja na dzień 01 listopada 2012 roku wartości godziwej składników mienia spółki dla potrzeb sprawozdań finansowych	Tak	<u>Dowód nr 70, karta nr 1-3</u>
9	Akt notarialny Repertorium A nr 11986/2012 z dnia 04.12.2012 r. <b>510/2013</b>	04 grudnia 2012 r. / 04 stycznia 2013 r.	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży	Nie – błędny rodzaj nieruchomości.	<u>Dowód nr 71, karta nr 1-5</u>
10	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 21.01.2013 r. <b>969/2013</b>	21 stycznia 2013 r. / 30 stycznia 2013 r.	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej	Tak	<u>Dowód nr 72, karta nr 1-2</u>
11	Akt notarialny Repertorium A nr 3202/2013 z dnia 26.03.2013 r. <b>3806/2013</b>	26 marca 2013 r. / 27 marca 2013 r.	Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej	Nie – błędny rodzaj nieruchomości.	<u>Dowód nr 73, karta nr 1-4</u>
12	Akt notarialny Repertorium A nr 1267/2013 z dnia 11.04.2013 r. <b>4700/2013</b>	11 kwietnia 2013 r. / 22 kwietnia 2013 r.	Umowa sprzedaży budynku mieszkalnego i niemieszkalnego oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu	Tak	<u>Dowód nr 74, karta nr 1-4</u>
13	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 02.07.2012 r. <b>10507/2012</b>	02 lipca 2012 r. / 11 października 2012 r.	Określenie wartości rynkowej prawa służebności przesyłu w celu ustalenia wynagrodzenia tytułu jej ustanowienia	Nie – brak rodzaju nieruchomości.	<u>Dowód nr 75, karta nr 1-2</u>
14	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 03.12.2012 r. <b>4624/2013</b>	03 grudnia 2012 r. / 26 kwietnia 2013 r.	Określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.	Tak	<u>Dowód nr 75, karta nr 1,3-4</u>
15	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 26.04.2013 r. <b>5108/2013</b>	26 kwietnia 2013 r. / 15 maja 2013 r.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności.	Tak	<u>Dowód nr 76, karta nr 1-2</u>
16	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 28.05.2012 r. <b>7006/2012</b>	28 maja 2012 r. / 15 czerwca 2012 r.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.	Nie – błędny rodzaj nieruchomości	<u>Dowód nr 77, karta nr 1,3</u>
17	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 27.04.2012 r. <b>5651/2013</b>	27 kwietnia 2012 r. / 13 czerwca 2013 r.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży na rzecz najemcy.	Tak	<u>Dowód nr 77, karta nr 1-2,4</u>
18	Wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 15.12.2011 r. <b>5694/2013</b>	25 listopada 2011 r. / 17 czerwca 2013 r.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości do sprawy sądowej.	Nie – błędna data określenia wartości	<u>Dowód nr 78, karta nr 1-3</u>

Kontrolujący ustalili, na podstawie zebranych dowodów, iż dane wprowadzone do rejestru cen i wartości nieruchomości są zgodne z danymi zawartymi w dokumentach, za wyjątkiem - błędnie wprowadzonej ceny udziału w gruncie – dowód nr 67, karta 1, 6-10.

Ponadto zauważono, iż rejestr cen i wartości nieruchomości zawiera „datę dokumentu” a powinna być data zawarcia aktu notarialnego lub data określenia wartości nieruchomości, co w konsekwencji spowodowało błędnie wprowadzoną datę określenia wartości dla dowodu nr 78, karta 1-2. Dodatkowo ustalono, że w przypadku dowodu nr 71, karta 1-5 i dowodu nr 73, karta 1-4 do rejestru wprowadzono błędny rodzaj nieruchomości (§ 74 ust. 2 pkt 3), natomiast w przypadku dowodu nr 75, karta 1 nie uzupełniono rejestru o rodzaj nieruchomości.

W tym miejscu należy zauważyć, iż w myśl § 74 ust. 2 pkt 6 ww. rozporządzenia rejestracji podlegają prócz cen i wartości nieruchomości także inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych. W ocenie kontrolujących w przypadku wprowadzenia danych na podstawie wyciągów z operatów szacunkowych powinno się wpisywać cel wyceny, gdyż w przypadku nietypowych wycen jak w dowodzie nr 75, karta 1 (wartość prawa służebności przesyłu) jest to istotna informacja.

Po przeanalizowaniu powyższych danych kontrolujący ustalili, iż rejestr cen i wartości nieruchomości, poza ww. przypadkami, prowadzony jest w sposób prawidłowy, a informacje zawarte w rejestrze są zgodnie z § 74 ww. rozporządzenia.

### ***Wnioski***

1. Zgodnie z § 9 ust. 4 i 5 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków w obszarze obrębu działka ewidencyjna jest wyróżniana przez jej numer, który ma postać liczby naturalnej. W razie podziału nieruchomości, nowo powstałe działki ewidencyjne powinno się oznaczać numerami w postaci ułamka q/p, w którym q jest liczbą naturalną oznaczającą numer działki ewidencyjnej pierwotnej podlegającej podziałowi, zaś p jest najmniejszą liczbą naturalną umożliwiającą wyróżnienie każdej nowej działki ewidencyjnej.

Niepodjęcie przez Prezydenta działań mających na celu modyfikację w tym zakresie istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozporządzeniu stanowi naruszenie § 55 pkt 2 wyż. cyt. przepisu prawa.

2. Zgodnie z § 54 oraz § 88 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków starosta zapewnia - poczynawszy od 2011 r. - przeprowadzenie okresowych weryfikacji danych ewidencyjnych w zakresie: zgodności tych danych z treścią dokumentów źródłowych stanowiących podstawę wpisu do ewidencji (w każdym obrębie, co najmniej raz na 10 lat, obejmując nią, co najmniej 10% dokumentów źródłowych) oraz zgodności treści mapy ewidencyjnej ze stanem faktycznym w terenie (w każdym obrębie, co najmniej raz na 15 lat, obejmując nią cały obszar obrębu).

Niepodjęcie przez Prezydenta działań w zakresie okresowych weryfikacji danych ewidencyjnych stanowi naruszenie § 54 wyż. cyt. przepisu prawa.

3. Zgodnie z § 45 ust. 1 i 47 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje poprzez wprowadzenie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych niezwłocznie po uzyskaniu odpowiednich dokumentów.

Stwierdzone w trakcie kontroli pojedyncze przypadki wprowadzenia zmiany po upływie jednego miesiąca od otrzymania dokumentów i wprowadzenie zmiany bez odpowiedniego udokumentowania uchybiają ww. przepisom.

4. Zgodnie z § 48 ust. 1 i 2 oraz 49 ust. 2 pkt 2 i 4 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków dziennik zgłoszeń zmian i zawiadomienie o dokonanych zmianach zawiera katalog elementów stanowiących ich treść.

Stwierdzone w trakcie kontroli błędne daty wpływu zgłoszenia lub dokumentu do organu oraz braki, wyszczególnione w treści protokołu, w zakresie treści dziennika zgłoszeń zmian i zawiadomień o dokonanych zmianach uchybiają ww. przepisom.

5. W rejestrze cen i wartości nieruchomości, ujawnia się prócz ceny oraz wartości nieruchomości inne informacje wyszczególnione w § 74 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Stwierdzone w trakcie kontroli pojedyncze błędy wymienione w treści protokołu rzutują na rzetelność prowadzonego przez organ rejestru.

Na tym kontrolę zakończono.



Przeprowadzoną kontrolę wpisano do książki kontroli w jednostce kontrolowanej pod numerem **11/2013**.

Kierownika jednostki kontrolowanej poinformowano o przysługującym mu prawie do złożenia zastrzeżeń do protokołu do organu zarządzającego kontrolę w ciągu 7 dni od dnia doręczenia protokołu jednostce kontrolowanej.

Protokół niniejszy sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach i odczytano przed podpisaniem.

Egzemplarz nr 1 wręczono kierownikowi kontrolowanej jednostki.

Integralną część protokołu stanowią niżej wymienione dowody:

1. Pismo Głównego Geodety Kraju nr NG-093-10/12-JP/2752 z dn.13.11.2012 r. – 2 karty;
2. Upoważnienia do udzielania informacji kontrolującym – 4 karty;
3. Wyjaśnienia Geodety Miasta dot. kadry – 1 karta;
4. Wyjaśnienia Geodety Miasta dot. modernizacji egib oraz ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. – 9 kart;
5. Podstawowe raporty dot. działki 173/35 – 5 kart;
6. Podstawowe raporty dot. działki 2581/122 – 4 karty;
7. Podstawowe raporty dot. działki 1784/102 – 3 karty;
8. Podstawowe raporty dot. działki 159/5 – 3 karty;
9. Podstawowe raporty dot. działki 1787/89 – 3 karty;
10. Podstawowe raporty dot. działki 636/17 – 4 karty;
11. Podstawowe raporty dot. działki 1885/101 – 2 karty;
12. Podstawowe raporty dot. działki 2233/106 – 9 kart;
13. Podstawowe raporty dot. działki 3926/123 – 10 kart;
14. Podstawowe raporty dot. działki 1905/49 – 3 karty;
15. Podstawowe raporty dot. działki 834/53 – 4 karty;
16. Podstawowe raporty dot. działki 739/12 – 4 karty;
17. Podstawowe raporty dot. działki 543/7 – 3 karty;
18. Wyrzys z mapy ewid. dot. rejonów statystycznych – 1 karta;
19. Wyrzys z mapy ewid. dot. granic obrębów – 1 karta;
20. Wykaz współrzędnych punktów granicznych z atrybutami – 2 karty;
21. Zestawienie zbiorcze na 01.01.2012 r. – 9 kart;
22. Zestawienie zbiorcze na 01.01.2013 r. – 10 kart;
23. Sprawozdanie GUGiK 3.0 za 2011 r. – 3 karty;
24. Sprawozdanie GUGiK 3.0 za 2012 r. – 3 karty;
25. Dowód zmiany 2444/2012 – 7 kart;
26. Dowód zmiany 3466/2012 – 4 karty;
27. Dowód zmiany 3552/2012 – 6 kart;
28. Dowód zmiany 4608/2012 – 6 kart;
29. Dowód zmiany 6465/2012 – 4 karty;
30. Dowód zmiany 8314/2012 – 4 karty;
31. Dowód zmiany 9402/2012 – 8 kart;
32. Dowód zmiany 10180/2012 – 3 karty;
33. Dowód zmiany 10205/2012 – 5 kart;
34. Dowód zmiany 12282/2012 – 4 karty;
35. Dowód zmiany 767/2013 – 4 karty;
36. Dowód zmiany 2312/2013 – 4 karty;
37. Dowód zmiany 4393/2013 – 6 kart;
38. Dowód zmiany 4438/2013 – 9 kart;
39. Dowód zmiany 4574/2013 – 6 kart;
40. Dowód zmiany 5965/2013 – 5 kart;
41. Dowód zmiany 385/2012 – 7 kart;
42. Dowód zmiany 3557/2012 – 6 kart;
43. Dowód zmiany 3624/2012 – 9 kart;
44. Dowód zmiany 6397/2012 – 4 karty;
45. Dowód zmiany 6815/2012 – 20 kart;
46. Dowód zmiany 7898/2012 – 36 kart;



47. Dowód zmiany 8339/2012 – 3 karty;
48. Dowód zmiany 9190/2012 – 10 kart;
49. Dowód zmiany 11133/2012 – 19 kart;
50. Dowód zmiany 12644/2012 – 7 kart;
51. Dowód zmiany 195/2013 – 20 kart;
52. Dowód zmiany 220/2013 – 2 karty;
53. Dowód zmiany 2526/2013 – 3 karty;
54. Dowód zmiany 2926/2013 – 11 kart;
55. Dowód zmiany 3407/2013 – 18 kart;
56. Dowód zmiany 3641/2013 – 3 karty;
57. Dowód zmiany 4246/2013 – 3 karty;
58. Dowód zmiany 5495/2013 – 2 karty;
59. Wydruk z dziennika zgłoszeń – 6 kart;
60. Zawiadomienia o dokonanych zamianach – 28 kart;
61. Informacja o odmowach wprowadzenia zmian danych ewidencyjnych – 1 karta;
62. Wyciąg z operatu KERG 564-007/2013 wraz z pismem przekazującym do SP w T. Górach – 6 kart;
63. Pismo WINGiK do Starostwa Powiatowego w Tarnowskich Górach wraz z odpowiedzią – 4 karty;
64. Protokół uzgodnienia wspólnej granicy pomiędzy m. Gliwice – m. Zabrze – 3 karty;
65. Raport z rejestru cen (działka 1057/1) – 5 kart;
66. Raport z rejestru cen (działka 1314/36) – 4 karty;
67. Raport z rejestru cen (działki 618/40 i 4986/99) – 10 kart;
68. Raport z rejestru cen (działka 942/29) – 2 karty;
69. Raport z rejestru cen (działki 3273/65 i 3746/94) – 7 kart;
70. Raport z rejestru cen (działka 4306/64) – 3 karty;
71. Raport z rejestru cen (działka 2082/36) – 5 kart;
72. Raport z rejestru cen (działka 5140/18) – 2 karty;
73. Raport z rejestru cen (działki 3739/120 i 3740/120) – 4 karty;
74. Raport z rejestru cen (działki 1162/25 i 1165/25) – 4 karty;
75. Raport z rejestru cen (działki 1752/14, 1557/158 i 1558/158) – 4 karty;
76. Raport z rejestru cen (działki 3948/140 i 3949/140) – 2 karty;
77. Raport z rejestru cen (działki 393/1 i 5898/98 oraz 4893/201) – 4 karty;
78. Raport z rejestru cen (działki 2660/137 i 2661/137 i 2663/137) – 3 karty.

Zabrze, dnia ..... r.

Kontrolowany:

*[Podpis]*  
*[Pieczęć]*  
 (kierownik jednostki kontrolowanej)

Kontrolujący:

*[Podpis]*  
 inspektor wojewódzki  
 Małgorzata Jungowska

*[Podpis]*  
 inspektor wojewódzki  
 Artur Kaczmarek