

# Wnioski konferencji „SIT – Taksacja”

## Wnioski strategiczne:

1. Przeprowadzona w Pabianicach na wzór szwedzki powszechna taksacja nieruchomości oraz jej porównanie z niezależnymi obserwacjami czynszów uzyskanymi z Urzędu Skarbowego w Pabianicach i z ofertami sprzedaży z biur pośrednictwa nieruchomości wykazały, że możliwe jest szybkie i tanie przeprowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości, opierając się na danych rynkowych odnośnie kształtowania się wartości oraz dane ewidencji gruntów i budynków odnośnie przedmiotu opodatkowania. Pożądane jest, ale w okresie przejściowym niekonieczne, posiadanie z informatyzowanej bazy opisowej i graficznej ewidencji gruntów i budynków. W przypadku jej braku wystarczy wykorzystać istniejącą ewidencję gruntów i część graficzną ewidencji budynków, uzupełniając ją tylko o część opisową ewidencji budynków.

2. Zintegrowany System Informacji o Terenie jest podstawą racjonalnego zarządzania gminą. Warunkiem efektywnego korzystania z systemu jest jego prowadzenie przez wyspecjalizowane służby, w sposób umożliwiający władzom i aparatowi wykonawczemu gminy stałe korzystanie z jego efektów. Wykorzystanie systemu dla celów podatkowych, czy to w obecnej postaci czy w postaci przyszłego podatku od wartości, zawsze przyniesie gminie wzrost dochodów, pod warunkiem systematycznego szkolenia administracji w zakresie SIT, wykorzystując do tego celu między innymi krążki multimedialne.

3. W tworzeniu zintegrowanego SIT oraz korzystającego z niego systemu powszechnej taksacji nieruchomości zauważa się poważny czynnik integracyjny służb współdziałających w zarządzaniu gminą, a niewykluczone jest zwiększenie wpływu na rozwój demokracji lokalnej poprzez upublicznienie sposobu wdrażania bardziej sprawiedliwego od dotychczasowego podatku od wartości nieruchomości.

## Wnioski organizacyjne

1. Po przejściu całego procesu wdrożeniowego i poszukiwaniu różnych dróg masowej wyceny nieruchomości stwierdza się możliwość wykonania zadania, a nawet znacznego skrócenia procesu jego wykonania, przy relatywnie niewysokich kosztach, o ile zapewniona zostanie należyta współpraca służb geodezyjnych, finansowych, księgowo-wieczystych i notarialnych.

2. W celu ostatecznego opracowania modelu

taksacyjnego niezbędne jest powtórzenie pabianickiego wdrożenia na obiektach dużych (duża ilość obserwacji aktów notarialnych, czynszów), posiadających wcześniej przygotowane bazy numeryczne (np. Olsztyn) wykonane w podobnej technologii. Wskazane jest przy tym wykorzystanie doświadczeń pabianickich (np. w formie consultingu – aby nie powtarzać tych samych błędów) przez zespół niezależnych wykonawców.

3. W celu szybkiego założenia ewidencji budynkowej należałoby doprowadzić do ścisłej współpracy z Głównym Urzędem Statystycznym w celu połączenia wysiłków organizacyjnych i środków finansowych przeznaczonych na wykonanie Narodowego Spisu Powszechnego w 2000 r. dla równoległego uzyskania, jako produktu ubocznego s pisu, pełnej ewidencji przynajmniej budynków mieszkalnych.

4. Należałoby uzupełnić bazy budynków przemysłowych o dane znajdujące na przykładowej „Karcie budynku przemysłowego” i wprowadzić w uzgodnieniu z GUS-em obowiązek aktualizacji tych danych na przykład w ramach sprawozdawczości środków trwałych z grupy „1”.

5. Wydaje się celowe wykonanie, w oparciu o poligon pabianicki, symulacji nowego podatku od wartości oraz porównanie go dla poszczególnych grup nieruchomości z podatkiem od nieruchomości oraz rolnym i leśnym.

6. Najbardziej korzystny dla gminy jest okres zakładania zintegrowanego SIT i porządkowania różnych jego elementów składowych. Okres łączenia różnych baz danych jest źródłem niezwykle cennych informacji dla zarządu gminy, gdyż problemy w zarządzaniu rodzą się na styku rozdzielczego dotąd funkcjonowania baz (zbiorów). Dlatego ten etap prac powinien się odbywać przy ścisłym współdziałaniu nie tylko gminnych służb specjalistycznych, ale i przedstawicieli zarządu gminy.

7. Forum wymiany poglądów użytkowników, przedstawicieli administracji, naukowców, twórców i praktyków w przedmiocie SIT – taksacja, jakim była konferencja pabianicka, potwierdziło celowość publicznego rozważania złożonych, interdyscyplinarnych problemów, związanych z tworzeniem zintegrowanego SIT. Forum takie kwalifikuje się do kontynuowania np. w ramach konferencji ośrodkowej, którą jako drugą z serii „SIT – taksacja” proponuje się poświęcić „Społeczeństwu informacyjnemu”.

## Wnioski techniczne

1. W celu systemowego zabezpieczenia bazy informacji o czynszach należałoby spowodować zmianę rejestracji umów najmu – obecnego rejestru spraw doraźnych – w urzędach skarbowych (najlepiej wprowadzić rejestrację komputerową umów najmu wraz z niezbędnymi atrybutami) w kierunku rejestracji identyfikatora oraz wielkości przedmiotu umowy.

2. W celu systemowego zabezpieczenia bazy informacyjnej o aktach notarialnych należy jak najszybciej przekształcić bazy „starej” ewidencji gruntów do „nowej”, zgodnej z rozporządzeniem z 1996 r., i prowadzić ewidencję w programach, które w momencie wprowadzania zmian do ewidencji umożliwiają rejestrację danych z aktu notarialnego. Należy wprowadzić obowiązek rejestracji aktów.

3. Bez względu na ostateczny kształt katastru wskazane jest przyspieszenie procesu zakładania numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków, wykorzystując do tego celu funkcjonalne i tanie oprogramowania polskiej produkcji, cechujące się lepszym przystosowaniem do historycznie ukształtowanych warunków katastralnych od oprogramowań niektórych krajów zachodnich, którym instytucja katastru nie była znana.

4. Uważa się za celowe przygotowanie technologii zastępczej, bazującej na rastrze mapy ewidencyjnej, wspomaganą mapą zasadniczą lub zdjęciami lotniczymi, w celu przejściowego określenia (znumerowania) przedmiotów taksacji, budowy jednostek wyceny, uzupełnienia lub sprawdzenia brakujących elementów ewidencji budynków, a w pewnym zakresie i ewidencji gruntów.

5. Uczestnicy konferencji uważają, że tworzenie tzw. katastru fiskalnego bez uwzględnienia mapy jest niemożliwe i anachroniczne.

6. Celowe jest podjęcie, przy współdziałaniu organizacji samorządowych, prac zmierzających do opracowania standardu przekazu informacji czynszowych z baz ewidencji mieszkań komunalnych do zintegrowanego SIT.

7. Doświadczenia uzyskane przy wdrażaniu powszechnej taksacji nieruchomości w mieście Pabianice wskazują na celowość wykonania taksacji zagregowanej, opartej na obserwacji rynku. Wszelkie uszczegółowienia atrybutów na obecnym etapie rozeznania rynku, oprócz zwiększonego nakładu pracy i kosztów, nie zwiększą dokładności wyceny, zwiększą natomiast liczbę skarg i odwołań. ■