

Modernizacja operatu ewidencji gruntów i budynków w latach 1991-95 w woj. szczecińskim

Ewidencja dla Szczecina

WIESŁAW OSIK

Przemiany ustrojowe w 1989 roku i związane z nimi proces legislacyjny, z jednej strony spowodowały i zapotrzebowanie na wiarygodną i szybką informację o stanie prawnym i technicznym wyposażeniu nieruchomości, z drugiej zaś uwidoczniły ogromne braki w dokumentowaniu tego stanu. W Polsce głównym źródłem informacji w tym zakresie miał być operat ewidencji gruntów. Art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego mówi: „podstawą planowania gospodarczego, przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczenia nieruchomości w KW, statystyki państwowej i gospodarki gruntami powinny być dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków.” W roku 1990 okazało się, że województwo szczecińskie, jako jedyne w kraju, nie miało w pełni założonego operatu ewidencji gruntów, a w części założonej istniały zaległości w dokumentowaniu zmian.

Z dniem 27.05.1990 r. weszła w życie tzw. ustawa komunalizacyjna, z mocy której przeważająca część nieruchomości Skarbu Państwa stała się własnością nowego podmiotu prawnego – gmin.

Wojewodowie zostali zobowiązani do rozstrzygnięcia i potwierdzenia w formie decyzji administracyjnych, które nieruchomości stały się własnością gmin. Podstawą do podjęcia rozstrzygnięcia w tym zakresie miał być operat ewidencji gruntów. Wojewoda szczeciński stanął więc przed trudnym zadaniem i zdecydował o uruchomieniu znacznych środków budżetowych na zaktualizowanie i modernizację operatu ewidencji gruntów. Proces zaktualizowania i modernizacji ewidencji gruntów został poprzedzony założeniem poziomej osnowy szczegółowej III klasy oraz opracowaniem ramowych warunków technicznych na wykonanie prac z zakresu ewidencji gruntów, które później kilkakrotnie modernizowano. Opracowując warunki techniczne założono, że:

- 1) cykl wykonania prac na obiekcie nie powinien przekroczyć 9 miesięcy;
- 2) robotę można podzielić na maksimum siedem pod etapów podlegających odbiorowi.

W okresie późniejszym stopniowo ograniczono ilość etapów pośrednich – ostatnio do trzech maksymalnie. Podział roboty na ilość etapów

w początkowym okresie wynikał nie tyle z podziału merytorycznego zadania, ile ze znajomości sytuacji finansowej firm wykonawczych i postępującej wysokiej inflacji;

3) całość zamówień w tym zakresie będzie realizowana w formie przetargów ogólnopolskich. W tym celu opracowano regulamin przetargowy.

Z tych trzech założeń wstępnych tylko założenia punktu 1 nie zostały w praktyce zrealizowane. Kilkanaście obiektów zakończono w terminach założonych (umownych). Jednak w większości umów termin ten został znacznie wydłużony, a w kilku wypadkach przekroczył trzy lata. Niektóre umowy rozwiązano w trakcie realizacji. Moim zdaniem głównymi przyczynami opóźnień były:

- reorganizacja organów prowadzących Księgi Wieczyste;
- rozproszenie i niekompletność informacji o stanie prawnym nieruchomości;
- zły stan techniczny operatów geodezyjnych z lat ubiegłych;
- równoległe wykonywanie na obiektach dokumentacji podziałowej na potrzeby komunalizacji i uwłaszczenia;
- małe doświadczenie i wiedza w zakresie wykonywanych prac tak po stronie wykonawcy, jak i organów nadzoru;
- słaba kondycja finansowa i nieumiejętność planowania zadań firm wykonawczych;
- braki kadrowe w zakresie nadzoru po stronie zamawiającego.

Lata 1991-1992 to okres, kiedy prace przygotowawcze oraz realizacja zadań związanych z modernizacją operatu ewidencji gruntów w formie klasycznej zdominowały prace kierowanego przeze mnie Wydziału. Dopiero w roku 1993 przystąpiono do prac wdrożeniowych nad przeniesieniem baz geodezyjnych na nośniki informatyczne. W latach 1993-1994 wdrożono i rozpoczęto informatyzację tzw. części opisowej ewidencji gruntów w oparciu o zakupiony od firmy COWI z Łodzi i zmodernizowany program SITGMIN. Przy czym informatyzacja połączona była z częściową modernizacją baz i przypuszczalnie ta część zadania zostanie zakończona w 1996 roku.

W roku 1994 przystąpiono do prac wdrożeniowych nad wykonaniem mapy numerycz-

nej – część I nakładka ewidencji gruntów w oparciu o program EWMAPA. Opracowano wstępne warunki techniczne wykonania zadania, zlecono pilotażowo do wykonania po trzy obręby mapy ewidencyjnej w m. Szczecinie i Stargardzie Szczecińskim. Na podstawie doświadczeń pilotażowych, w czerwcu 1995 r. opracowano „Ramowe zasady sporządzania map numerycznych na terenie województwa szczecińskiego cz. I – nakładka ewidencji gruntów i budynków” i przystąpiono do realizacji tego zadania. Obecnie największą bazę mapy numerycznej ewidencji gruntów posiada m. Stargard Szczeciński, częściowo m. Szczecin oraz w niewielkim zakresie m. Świnoujście. Dodatkowo wykonano mapę granic nieruchomości dla około 200 obrębów, które zostały zmodernizowane w latach 1991-1995.

Plany Wydziału na najbliższą przyszłość obejmują:

- zakończenie prac nad warunkami technicznymi wykonania mapy numerycznej cz. II – nakładka uzbrojenia podziemnego i naziemnego oraz prace wdrożeniowe w tym zakresie;
- opracowanie wytycznych technicznych odnośnie kompletowania i przekazywania materiałów geodezyjnych oraz sposobu udostępniania tego zasobu tak w formie informatycznej, jak i klasycznej;
- wystąpienie do głównych zainteresowanych (zarządów gmin i instytucji branżowych) z propozycją współfinansowania wykonania map numerycznych, jak i bieżącej aktualizacji w zamian za bezpłatne otrzymanie dostępu do tych baz na potrzeby własne.

W zakresie zadań rzeczowych planuje się dokończenie modernizacji operatu ewidencji gruntów rozpoczętych w latach ubiegłych, w tym ogłoszenie przetargów na dokończenie prac założenia ewidencji gruntów wgminach Police i Dobra. Ewentualne nadwyżki budżetu zostaną skierowane na modernizację operatu ewidencji gruntów na trasie projektowanej autostrady A-3.

Autor jest dyrektorem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji w Urz. Wojew. w Szczecinie
Przedruk z materiałów I Krajowej Konferencji „Szczecin – Ewidencja gruntów” – Świnoujście, 7-8 grudnia 1995 r.