



Prezydent Miasta Koszalina

Koszalin, dnia 02 września 2024r.

GK.6640.62.2024.AS

Pani Alicja Kulka Główny Geodeta Kraju

Szanowna Pani Minister,

w związku z nadchodzącym terminem dostosowania bazy danych ewidencji gruntów i budynków do przepisów aktualnie obowiązującego rozporządzenia¹, pragnę zwrócić uwagę na istotne wyzwania i problemy, które mogą wynikać z tego obowiązku, szczególnie w odniesieniu do miasta Koszalina.

Miasto Koszalin w latach 2020-2022 przeprowadziło modernizację ewidencji gruntów i budynków na obszarze całej jednostki. Zakres prac obejmował dostosowanie danych do obowiązujących wówczas przepisów².

W trakcie ich wykonywania, między innymi wskutek trwającej pandemii COVID-19, Wykonawca uchybił terminowi umownemu. Prace zakończyły się już po wejściu w życie rozporządzenia (1) a informację o zakończeniu prac modernizacyjnych opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 7 lutego 2023 r. pod poz. 1074.

W międzyczasie, na skutek reformy administracyjnej, z dniem 1 stycznia 2023 r. na mocy rozporządzenia Rady Ministrów³, zmianie uległy granice administracyjne miasta Koszalina. Aktem tym w granice miasta włączono 2 nowe, nie zmodernizowane obręby ewidencyjne z powiatu sąsiedniego. Spowodowało to konieczność alokowania sił i środków na pozyskanie, konwersję i zasilenie baz nowymi danymi. Aktualnie trwa modernizacja ewidencji gruntów i budynków obejmująca ww. obręby ewidencyjne.

Bezpośrednio po tym zdarzeniu, w dniu 16 czerwca 2023 r., podpisano umowę z firmą Comarch S.A. (dostawca systemu pzgik eksploatowanego w Urzędzie Miejskim w Koszalinie) na wykonanie prac mających na celu dostosowanie zmodernizowanych danych do aktualnie obowiązujących przepisów (1) -konwersja struktur. Warto zaznaczyć, że umowa ta nie obejmowała dostosowania danych, w tym dostosowania identyfikatorów lokali do nowych przepisów.

Prace te nie zostały jeszcze zakończone, a Wykonawca pozostaje w zwłoce. Nie mniej jednak dla porządku należy zauważyć, że dostosowanie wszystkich danych, tu identyfikatorów lokali jako danych ewidencyjnych wymienionych w §20 rozporządzenia (1) jest niemożliwe, z uwagi na obowiązujący

¹ rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219)

² rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 393)

³ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania niektórym miejscowościom statutu miasta (Dz. U. z 2022 r. poz. 1597)

porządek prawny. Dane ewidencyjne bowiem wymagają między innymi wygenerowania szeregu dokumentów oraz zawiadomienia organów i sądu wieczystoksięgowego po ich wykonaniu.

Taki stan rzeczy, a szczególnie brak stabilności przepisów prawa regulujących sprawę ewidencji gruntów i budynków powoduje, że aktualnie, zgodnie z § 44 ust.4 rozporządzenia (1), do dnia 31 grudnia 2024 r. zobowiązani jesteśmy do dostosowania identyfikatorów budynków i lokali do nowych przepisów. W Koszalinie na dzień dzisiejszy ujawnionych jest 27 154 odrębnych lokali. Z tego około 2 086 identyfikatorów tych lokali jest zgodnych z przepisami załącznika Nr 5 przepisu (1), pozostałe są zgodne z zapisami załącznika Nr 1 przepisu (2). Niestety, od dnia 1 stycznia 2025 r. pozostałe 25 068 identyfikatorów będzie niezgodnych z przepisami (1), co stanowi ogromne wyzwanie dla naszej administracji.

Zwracam tu uwagę na kilka istotnych kwestii związanych z tym dostosowaniem:

1. *zaburzenie spójności identyfikatorów z nadanymi adresami*: na podstawie przepisów zawartych w art 47a ustawy⁴ oraz rozporządzenia⁵ miasto Koszalin ustala numery porządkowe budynkom i klatkom stosując oznaczenia literowe. Oznaczenia te są stosowane na terenie całego miasta. Zgodnie z §6 ust. 2 rozporządzenia (5), jeżeli nie ma możliwości nadania numeru porządkowego w postaci wyłącznie liczby całkowitej, stosuje się liczbę całkowitą uzupełnioną wielką literą alfabetu łacińskiego, z wyłączeniem liter I, O i Q. Przepisy te obowiązują w całym kraju, w tym również w Koszalinie. Dodatkowo, w przypadku budynków z wieloma wejściami, zgodnie z §6 ust. 5, mogą być nadawane różne numery porządkowe, co może skutkować stosowaniem liter dla odróżnienia poszczególnych wejść – co ma miejsce w większości przypadków. Elementy te były składowymi identyfikatora ewidencyjnego lokalu zgodnie z przepisami rozporządzenia (2). Ich stosowanie pozwalało w sposób łatwy i jednoznaczny określić w której klatce lub budynku zlokalizowany jest lokal oznaczony konkretnym identyfikatorem, zbudowanym zgodnie z normą zawartą w załączniku nr 1 przepisu (2) Dodatkowo zapewniało utrzymanie ładu, czytelności numeracji nieruchomości, przejrzystości i spójności ewidencji gruntów i budynków z ewidencją miejscowości ulic i adresów.
2. *ryzyko zasypania sądów zawiadomieniami*: - wprowadzenie zmian w identyfikatorach będzie skutkować koniecznością wysłania około 30 tysięcy zawiadomień do sądu rejonowego. Każde zawiadomienie to kilka stron dokumentów, w tym wniosek do sądu, zawiadomienie o zmianie, wypis z rejestru lokali. Proces dotyczyć będzie kilkudziesięciu tysięcy ksiąg wieczystych, co przełoży się na ponad 100 tysięcy papierowych dokumentów. Taka operacja może spowodować poważne zakłócenia w funkcjonowaniu sądów.
3. *koszty finansowe*: proces dostosowania identyfikatorów wiąże się z znacznymi kosztami, które są niewspółmierne do osiąganych korzyści. Miasto Koszalin, podobnie jak wiele innych jednostek samorządu terytorialnego, boryka się z trudną sytuacją finansową, co dodatkowo potęguje trudności związane z realizacją tych działań.
4. *działanie aplikacji do prowadzenia egib oraz brak spójności z bazą PESEL*: dostawca aktualnie eksploatowanego oprogramowania nie zapewnia globalnej spójności bazy EGiB z bazą PESEL w zakresie adresów podmiotów ewidencyjnych. Skutkuje to poważnymi konsekwencjami. W przypadku wysyłki wypisów z rejestru lokali zawierających nieaktualne dane adresowe, sąd może skierować zawiadomienia na nieprawidłowe adresy właścicieli. W efekcie wywoła to wzmożoną liczbą interwencji ze strony mieszkańców bowiem źródłem błędnych danych adresowych podmiotów będzie organ ewidencyjny.

⁴ ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.).

⁵ rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. poz. 1368).

Zdaję sobie sprawę, że podobne obawy wyrażane są przez różne środowiska branżowe, które już interweniowały w tej sprawie. Przykładem może być np. interpelacja poselska nr 34021 z dnia 15 maja 2024 r., w której posłanka Zofia Kowalska zwróciła uwagę na potencjalne trudności związane z dostosowaniem identyfikatorów oraz zaproponowała przedłużenie terminu dostosowania, powołując się na problemy techniczne i organizacyjne.

Jednocześnie pragnę zwrócić uwagę na potrzebę przyspieszenia prac nad wdrożeniem elektronicznego systemu zawiadamiania o zmianach w ewidencji gruntów i budynków, co mogłoby znacznie usprawnić cały proces i zredukować obciążenie administracyjne. Choć wdrożenie takiego systemu leży w kompetencjach Ministra Sprawiedliwości, uważam, że współpraca międzyresortowa w tym zakresie mogłaby przynieść znaczące korzyści dla całej administracji.

W imieniu Miasta Koszalina, zwracam się z uprzejmą prośbą o rozważenie przywrócenie możliwości stosowania dotychczasowych identyfikatorów analogicznie do regulacji zawartej w załączniku nr 1 pkt 24b do rozporządzenia (2) oraz w przypadku braku takiej możliwości przedłużenia terminu dostosowania identyfikatorów do nowych przepisów.

Wiem, że trwają prace nad nowelizacją rozporządzenia, mającą na celu przywrócenie możliwości stosowania arkuszy ewidencyjnych w identyfikatorach. Uważam, że pozostawienie identyfikatorów w postaci zgodnej z przepisem załącznika nr 1 do rozporządzenia (2) rozwiązuje wiele problemów administracji publicznej w mieście Koszalin nie powodując negatywnych skutków dla innych samorządów powiatowych w Polsce.

Alternatywnie wnoszę o rozważenie przedłużenia terminu zawartego w § 44 ust.4 rozporządzenia (1).

Proszę o uwzględnienie powyższych uwag i wsparcie w znalezieniu rozwiązania, które pozwoli uniknąć ponoszenia nieuzasadnionych kosztów, zaburzenia zgodności identyfikatorów z numerami porządkowymi oraz negatywnych konsekwencji dla mieszkańców i funkcjonowania administracji publicznej.

Prezydent Miasta Koszalina

Tomasz Sobieraj

*Dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym¹*

¹ *równoważnym pod względem skutków prawnych podpisowi własnoręcznemu.*

Do wiadomości:

Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Szczecinie

Urząd Miejski w Koszalinie
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600
fax (+48) 94 34 88 625
www.koszalin.pl