

WARUNKI TECHNICZNE

Sporządzenie wykazu nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także nie stanowiących własności jednostek samorządu terytorialnego i nie pozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla obszaru powiatu leszczyńskiego

- etap I: część I – nieruchomości Skarbu Państwa pozostające we władaniu Starosty Leszczyńskiego i Marszałka Województwa Wielkopolskiego

I. DANE FORMALNO-ORGANIZACYJNE.

1. Zamawiający.

Starostwo Powiatowe w Lesznie

Pl. Kościuszki 4 B

64-100 Leszno

2. Przedmiot opracowania.

Sporządzenie wykazu nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także nie stanowiących własności jednostek samorządu terytorialnego i nie pozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla obszaru powiatu leszczyńskiego

- etap I: część I – nieruchomości Skarbu Państwa pozostające we władaniu Starosty Leszczyńskiego i Marszałka Województwa Wielkopolskiego

3. Podstawowe przepisy prawne

- 1. Ustawa z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 191, poz. 1365)*
- 2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 stycznia 2008r. w sprawie wzoru wykazu oraz wzorów zestawień zbiorczych nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego podlegających ujawnieniu w księgach wieczystych oraz nieruchomości zabudowanych niepozostających w posiadaniu ich właścicieli (Dz. U. Nr 23, poz. 143)*
- 3. Ustawa z dnia 17.05.1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027ze zm.).*
- 4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454).*
- 5. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).*
- 6. Ustawa z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.)*
- 7. Ustawa z dnia 13.10.1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.)*

8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 04.06.1956r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz. U Nr 19, poz. 97 ze zm.)
9. Ustawa z dnia 26.03.1982r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2003r. Nr 178, poz. 1749 ze zm.)
10. Ustawa z 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002r. Nr 101 poz. 926 ze zm.);
11. Ustawa z 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).
12. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.)
13. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16.07.2001r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz. U. Nr 78, poz. 837),
14. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.05.1999r w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączania z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. Nr 49, poz. 493).
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury dnia 19 lutego 2004r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. Nr 37, poz. 333).
16. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.03.1999r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. Nr 30, poz. 297), w szczególności:
 - Instrukcja Techniczna O-1/O-2 – Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych
 - Instrukcja Techniczna O-3 – Zasady kompletowania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej
17. Wytyczne techniczno-organizacyjne „Instrukcja G-5 – Ewidencja gruntów i budynków” (zarz. Głównego Geodety kraju z dn. 03.11.2003r.)
18. Do wykorzystania wykaz przepisów odrębnych, na podstawie, których Skarb Państwa nabywał własność nieruchomości od 1944r. – załącznik nr 3.

II. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU, ANALIZA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.

Obszar opracowania:

Powiat leszczyński

- a) Gmina Krzemieniewo – 17 obrębów
- b) Gmina Lipno – 15 obrębów
- c) Miasto i Gmina Osieczna – 17 obrębów
- d) Miasto i Gmina Rydzyna – 16 obrębów
- e) Gmina Świąciechowa – 12 obrębów
- f) Gmina Wijewo – 6 obrębów
- g) Gmina Włoszakowice – 13 obrębów

Podstawowe dane charakteryzujące przedmiot opracowania zestawiono w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszych warunków technicznych.

DOKUMENTACJA TECHNICZNA PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.

1. Operat ewidencji gruntów i budynków.

Podstawę opracowania stanowi operat z założenia ewidencji gruntów z 1963r.

Część kartograficzną operatu ewidencji gruntów stanowi 313 arkuszy mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, 1:1000 lub 1:2000, które były na bieżąco aktualizowane. Metodą analityczną przetworzono istniejące mapy ewidencyjne do postaci numerycznej:

- w 2000r. – m. Osieczna
- w 2002r. – m. Rydzyna
- w latach 2003-2007 – gminy powiatu leszczyńskiego.

W 1996r. część opisowa operatu ewidencji gruntów została zmodernizowana poprzez wprowadzenie danych do bazy w systemie informatycznym. Obecnie część opisowa operatu ewidencji gruntów i budynków jest prowadzona i aktualizowana w systemie komputerowym – EGB2000.

Ewidencja budynków i lokali została założona dla miasta Osieczna, miasta Rydzyna i obrębu Gronówko.

2. Operaty dochodzeniowe. Dokumentacja z założenia ewidencji gruntów w skład, której wchodzi:

- szkice polowe,
- protokół ustalenia stanu władania,
- wykaz ustalenia stanu posiadania,
- mapy dochodzeniowe,
- wyciąg z matrykuły podatku gruntowego,
- obliczenie kompleksów,
- obliczenie powierzchni działek i użytków,
- rejestr ogólny,

skompletowana jest w operatach dochodzeniowych z 1963r., sporządzonych dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych.

Dla obrębu Drobnin, gmina Krzemieniewo dokumentacja z założenia ewidencji gruntów zawiera tylko operat pomiarowy zawierający: wyciąg z matrykuły podatku gruntowego, obliczenie powierzchni działek, klas, użytków, obliczenie powierzchni klas i użytków w działkach (po zmianie klasyfikacji), zestawienie konturów klasyfikacyjnych, rejestr ogólny oraz mapę dochodzeniową.

Dla obrębu Targowisko, gmina Lipno dokumentacja z założenia ewidencji gruntów zawiera tylko operat pomiarowy zawierający: wyciąg z matrykuły podatku gruntowego, obliczenie powierzchni klas i użytków w działkach, zestawienie powierzchni w kompleksach, obliczenie powierzchni konturów klasyfikacyjnych oraz rejestr ogólny.

Brak jest operatów dochodzeniowych dla:

- obrębu Frankowo, gmina Osieczna
- obrębu Jezierzycze Kościelne, gmina Włoszakowice (są tylko mapy dochodzeniowe)
- gminy Wijewo

3. Materiały katastralne – mapy katastralne i księgi nieruchomości

III. ZAKRES PODSTAWOWYCH PRAC ZWIĄZANYCH Z OKRESOWĄ WERYFIKACJĄ DANYCH EWIDENCYJNYCH

1. Zgłoszenie pracy geodezyjnej oraz analiza istniejącej dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej udostępnionej do wykorzystania przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie.
2. Analiza dokumentów katastralnych, dochodzeniowych i aktualnych zapisów w rejestrze gruntów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa pozostających we władaniu Starosty

Leszczyńskiego i marszałka Województwa Wielkopolskiego, ustalenia numerów ksiąg wieczystych i praw własności.

3. *Zbadanie stanu prawnego wszystkich nieruchomości będących przedmiotem opracowania.*
4. *Ustalenie na podstawie badania ksiąg wieczystych daty oraz podstawy przejęcia działek na rzecz Skarbu Państwa*
5. *Sporządzenie protokołów z badania ksiąg wieczystych.*
6. *Weryfikacja danych ewidencji gruntów i budynków, obejmująca uporządkowanie informacji uzyskanych od Zamawiającego oraz ustalenie tytułu prawnego uzyskania własności nieruchomości przez Skarb Państwa.*
7. *Wydzielenie części dróg, rowów, dla których w KW jako właściciel wpisana jest osoba fizyczna lub prawna, inna niż Skarb Państwa.*
8. *Sporządzenie wykazów nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do warunków technicznych*
9. *Sporządzenie szczegółowego sprawozdania technicznego oraz skompletowanie dokumentacji przekazywanej Zamawiającemu oraz PODGiK.*

IV. TECHNOLOGIA WYKONANIA OKRESOWEJ WERYFIKACJI DANYCH EWIDENCYJNYCH

1.

Wykonawca prac przeprowadzi analizę dokumentacji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – operatu ewidencji gruntów, operatów dochodzeniowych oraz materiałów katastralnych.

Wynikiem analizy operatów dochodzeniowych i materiałów katastralnych będzie wypełnienie przez Wykonawcę wykazu zawierającego następujące informacje:

- A) Numer artykułu matrykuły*
- B) Oznaczenie hipoteczne*
- C) Obszar ogólny artykułu matrykuły*
- D) Właściciel wg księgi katastralnej*
- E) Nowy numer hipoteczny*
- F) Numer karty katastralnej*
- G) Numer parceli*
- H) Numer działki regulacyjnej*
- I) Numer działki*
- J) Obszar*

2.

Wykonawca ustali stan prawny nieruchomości na podstawie badania działów I i II ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądów Rejonowych w Lesznie, Gostyniu, Kościanie. Z czynności badania sporządzi protokół według obowiązującego wzoru. Sporządzone protokoły badania KW należy skompletować w obrębie według narastających numerów.

Ponadto w kolumnie 20 wykazu nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność Wykonawca wypisze kolejne księgi wieczyste, w których wpisana była dana działka ewidencyjna w kolejności chronologicznej od najstarszej do obecnej księgi wieczystej. Z badania poszczególnych ksiąg wieczystych Wykonawca do operatu dołączy zdjęcia działu I i II ksiąg wieczystych oraz wybranych dokumentów z nazwą zgodną z następującym formatem: numer księgi wieczystej_numer zdjęcia danej księgi wieczystej.

3.

Na podstawie badania ksiąg wieczystych dla nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa należy ustalić datę i podstawę przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Dodatkowo Wykonawca w wykazie nieruchomości w kolumnie „K” wpisze numer księgi wieczystej, w której wpisana jest podstawa przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa

4.

Na podstawie badania księgi wieczystej Wykonawca pracy ustali grunty zajęte pod drogi i rowy, dla których w KW jako właściciel wpisana jest osoba fizyczna lub prawna, inna niż Skarb Państwa. W przypadku ustalenia w/w gruntów Wykonawca dokona rozliczenia ich powierzchni, dzieląc ją w sposób graficzny i powstałe w wyniku podziału działki przyporządkuje poszczególnym właścicielom. Wynikiem tych prac winien być wykaz zmian danych ewidencyjnych wraz z mapą uzupełniającą przedstawiającą granice działek.

5.

Wykonawca przeprowadzi weryfikację danych ewidencji gruntów i budynków, obejmującą

- uporządkowanie informacji uzyskanych od Zamawiającego*
- ustalenie podstawy prawnej uzyskania własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Należy podać: rodzaj dokumentu, organ, który go wydał, sygnaturę, datę wydania. Jeżeli brak dokumentów stanowiących tytuł prawny, należy podać akt normatywny, na podstawie, którego Skarb Państwa uzyskuje własność nieruchomości. Jeżeli dla poszczególnych działek ewidencyjnych istnieją różne tytuły prawne lub różne akty*

normatywne lub dla jednej działki istnieje kilka dokumentów stanowiących tytuł prawny należy wskazać je wszystkie.

Wykaz przepisów odrębnych, na podstawie, których Skarb Państwa nabywał własność nieruchomości od 1944r. stanowi załącznik nr 3.

6.

Wynikiem prac będzie sporządzenie przez Wykonawcę wykazów nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do warunków technicznych, w formie wydruków oraz w formie elektronicznej.

Wykazy należy wypełnić w sposób zgodny z podanymi w nich oznaczeniami.

Oznaczenie nieruchomości według danych katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków):

- 1. Lp. nieruchomości – liczba porządkowa nieruchomości bez względu na liczbę działek ewidencyjnych tworzących tą nieruchomość. Liczbę porządkową nieruchomości należy wpisać w wierszu na wysokości pierwszej działki ewidencyjnej tworzącej nieruchomość. Jeżeli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, pozostałe wiersze odpowiadające kolejnym działkom ewidencyjnym pozostają niewypełnione*
- 2. Jednostka ewidencyjna nazwa – nazwę jednostki ewidencyjnej należy wpisać w pierwszym wierszu odpowiadającym danej jednostce ewidencyjnej. Pozostałe wiersze odpowiadające kolejnym działkom ewidencyjnym w danej jednostce ewidencyjnej pozostają niewypełnione*
- 3. Obręb ewidencyjny nazwa – nazwę obrębu ewidencyjnego należy wpisać w pierwszym wierszu odpowiadającym danemu obrębowi. Pozostałe wiersze odpowiadające kolejnym działkom ewidencyjnym w danym obrębie pozostają niewypełnione*
- 4. Identyfikator działki ewidencyjnej*
- 5. Powierzchnia działki ewidencyjnej – pole powierzchni działki wyrażone w hektarach*
- 6. Powierzchnia nieruchomości – pole automatycznie wyliczane przez arkusz*
- 7. Liczba działek ewidencyjnych tworzących nieruchomość – pole automatycznie wyliczane przez arkusz*
- 8. Tytuł prawny – podstawa prawna uzyskania własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Należy podać: rodzaj dokumentu, organ, który go wydał, sygnaturę, datę wydania. Jeżeli brak dokumentów stanowiących tytuł prawny, należy podać akt*

normatywny, na podstawie, którego Skarb Państwa uzyskuje własność nieruchomości. Jeżeli dla poszczególnych działek ewidencyjnych istnieją różne tytuły prawne lub różne akty normatywne lub dla jednej działki istnieje kilka dokumentów stanowiących tytuł prawny należy wskazać je wszystkie. Jeżeli dla dwóch lub więcej działek istnieje jeden tytuł prawny wówczas należy we wszystkie wiersze ze związanymi działkami wprowadzić ten sam tytuł prawny.

9. Władający nieruchomości – jeżeli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej i te działki pozostają wg ewidencji gruntów w różnym władaniu, należy wskazać wszystkich władających, wpisując na wysokości odpowiedniej działki ewidencyjnej odpowiedniego władającego. Jeżeli dla jednej działki istnieje kilku władających należy ich wszystkich wskazać w jednej komórce oddzielając znakiem średnika
10. Data ostatniej zmiany w ewidencji gruntów i budynków – data ostatnie zmiany w ewidencji gruntów dotyczącej właściciela nieruchomości, w odniesieniu do każdej z działek ewidencyjnych
11. Data sprawdzenia danych w ewidencji gruntów i budynków – data sprawdzenia danych w ewidencji gruntów i budynków w odniesieniu do każdej nieruchomości na wysokości liczby porządkowej wpisanej w kolumnie „Lp. nieruchomości”

Informacja o prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów, o stanie danych należących do działu pierwszego i drugiego księgi wieczystej:

12. Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów – w przypadku nowej księgi wieczystej należy podać jej pełny identyfikator. Jeżeli zachodzi potrzeba wpisania więcej niż jednego numeru, należy podać wszystkie numery ksiąg wieczystych, zbiorów dokumentów, czy identyfikatory nowej księgi wieczystej oddzielając znakiem średnika
13. Numer działki ewidencyjnej – numer lub oznaczenie działki o ile jest ujawniony w dziale I księgi wieczystej
14. Liczba działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości – liczba działek ewidencyjnych ujawnionych w dziale I księgi wieczystej, wchodzących w skład nieruchomości, a jeżeli w kolumnie 12 wpisano więcej niż jedną księgę wieczystą, ujawnione w nich działki ewidencyjne należy wpisać jako łączną liczbę. Liczbę działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości należy wpisać w wierszu na wysokości liczby działek tworzących nieruchomość wpisanej w kolumnie 7
15. Obszar nieruchomości – obszar nieruchomości w hektarach ujawniony w dziale I księgi wieczystej. Jeżeli w kolumnie 12 wpisano więcej niż jeden numer księgi wieczystej lub

zbioru dokumentów i odpowiadają im odrębne obszary, należy wpisać ich sumę, a jeżeli obszary te nakładają się nie należy uwzględniać w sumie. Obszar nieruchomości należy wpisać w wierszu na wysokości powierzchni nieruchomości wpisanej w kolumnie 6.

16. Właściciel – wszyscy właściciele ujawnieni w dziele I księgi wieczystej
17. Podstawa nabycia nieruchomości – podstawa nabycia nieruchomości ujawniona w księdze wieczystej. W przypadku wielości podstaw nabycia dopuszczalne jest zamieszczenie ich w załączniku w postaci np. zeskanowanej kopii odpisu z księgi wieczystej. Zeskanowany dokument winien zostać dołączony w postaci pliku z nazwą zgodną z następującym formatem: nazwa arkusza_numer nieruchomości_numer załącznika np. WWPP-I_2_1 oznacza załącznik 1 dla nieruchomości 2 dołączony do wykazu nieruchomości dla powiatu WWPP (część I) zapisanego w pliku WWPP-I. Numeracja załączników rozpoczyna się od 1 dla każdej nieruchomości. W przypadku dołączenia załącznika w postaci elektronicznej w odpowiednim wierszu należy wpisać „zał. nr WWPP-I_1_1”
18. Data ostatniego wpisu do księgi wieczystej lub zbioru dokumentów – data ostatniego wpisu praw własności do księgi wieczystej lub zbioru dokumentów w odniesieniu do każdej z wpisanych w kolumnie 12 ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów
19. Data odpisu/badania księgi wieczystej lub zbioru dokumentów –w odniesieniu do każdej wpisanej w kolumnie 12
20. Inne informacje niezbędne do ustalenia stanu prawnego nieruchomości – wszelkie informacje niezbędne do ustalenia stanu prawnego nieruchomości, jak np. zgłaszane roszczenia, informacje o prowadzonych postępowaniach sądowych, tytuł prawny do władania nieruchomością itp oraz kolejne księgi wieczyste, w których wpisana była dana działka ewidencyjna

Podsumowanie:

21. Liczba działek ewidencyjnych wg katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) – przeliczane automatycznie
22. Powierzchnia wg katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) – przeliczane automatycznie
23. Liczba nieruchomości wg katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) – przeliczane automatycznie
24. Liczba nieruchomości wg ksiąg wieczystych – przeliczane automatycznie
25. Obszar nieruchomości wg ksiąg wieczystych – przeliczane automatycznie

Wszystkie wykonane wykazy nieruchomości muszą być opatrzone datą sporządzenia i nazwiskiem osoby sporządzającej.

11.

W sprawach nieuregulowanych sposób załatwienia problemu uzgodnić należy z Geodetą Powiatowym i Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w formie wpisu do dziennika robót prowadzonego przez Wykonawcę.

12.

Powstały operat regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa dokumentuje całość prac związanych z analizą zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych i zbiorach dokumentów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa pozostających we władaniu Starosty Leszczyńskiego i Marszałka Województwa Wielkopolskiego.

Na podstawie obowiązujących przepisów powstała dokumentacja techniczna winna być skompletowana jako:

- Zasób bazowy (ZB),
- Zasób użytkowy (ZU),
- Zasób przejściowy (OT).

Wszystkie dokumenty muszą zawierać datę opracowania, nazwę jednostki wykonawstwa geodezyjnego i osoby sporządzającej. Dokumenty winny zostać skompletowane w tomach operatu posiadających spisy zawartości.

Szczegółowy zakres danych poszczególnych zasobów zawiera załącznik nr 4 do niniejszych warunków technicznych.

Powyższe warunki techniczne opracował(a)

30.05.2008

(data, pieczęć i podpis)

KIEROWNIK
PODZIAŁU w Lesznie
Michał Piotrowski

Zatwierdził:

NACZELNIK WYDZIAŁU

Maciej Wojciechowski
GEODETA POWIATOWY
(data, pieczęć i podpis)