



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50/54 p.433, 00 – 695 Warszawa, tel. 22 627 07 17, www.pfsrcm.pl

Warszawa, 18 kwietnia 2024 r.

**Pan
Krzysztof Hetman
Minister Rozwoju i Technologii**

Szanowny Panie Ministrze,

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest związkiem stowarzyszeń zrzeszającym 25 regionalnych stowarzyszeń reprezentujących około 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych. Jesteśmy największą i najbardziej reprezentatywną organizacją zawodową. Realizując cele statutowe, od 30 lat działamy na rzecz m.in. rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz ochrony praw zawodowych i podnoszenia rangi tego zawodu.

W związku z trwającymi konsultacjami nad przygotowanym w kierowanym przez Pana Ministra resorcie *projektem ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart* zwracamy się o wsparcie zgłoszonych przez nasze środowisko propozycji zmian w tym projekcie, skutkujących wprowadzeniem rozwiązań zapewniających osobom posiadającym uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dostęp do danych i informacji, które mają być gromadzone w projektowanym Portalu Danych o Obrocie Mieszkań (*Portal DOM*). Nasze uwagi zawierają również propozycję modyfikacji zapisów w ustawie o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, polegającą na rozszerzeniu danych przekazywanych przez notariuszy Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej o powierzchnie użytkowe budynków innych niż domy jednorodzinne. Stosowne uwagi, wraz z uzasadnieniem ich wprowadzenia do projektu ustawy, przestaliśmy do Ministerstwa Rozwoju i Technologii w trybie wskazanym na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji.

Jednocześnie, co jest niejako skutkiem ubocznym prezentacji tego projektu ustawy, zobrazowane zostały problemy z dostępnością do możliwe pełnych danych o nieruchomościach będących przedmiotem obrotu rynkowego. Jak się okazuje ma to miejsce nawet wówczas, gdy dane te planują gromadzić instytucje państwowe. Na braki w systemie dostępnych informacji o nieruchomościach nasze środowisko zawodowe wielokrotnie wskazywało w szeregu wystąpień.

Wydaje się, że w ostatnich latach brak było całościowej koncepcji, na podstawie której tworzone byłyby prawne ramy funkcjonowania sprawnych funkcjonalnie i uzupełniających się wzajemnie publicznych rejestrów gromadzących pełne informacje o nieruchomościach.

Za przykład mogą służyć takie dane jak *powierzchnia użytkowa budynków*, czy też *rok oddania budynku do użytku*. Dane te były gromadzone w ewidencji gruntów i budynków, a dostęp do tych danych był możliwie sprawnie realizowany w praktyce. Jednak zamiast ewentualnie modyfikować źródła, na podstawie których pozyskiwano te dane do tego rejestru, przy okazji wydania nowego rozporządzenia (*rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*), dane te po prostu zostały "wykreślone" z zakresu danych ewidencyjnych dotyczących budynków. Zresztą podobnie jak cały szereg innych informacji dotyczących budynków (wystarczy porównanie § 63 ust. 1 poprzednio obowiązującego rozporządzenia z § 18 ust. 1 aktualnie obowiązującego). Zapewne uprościło to funkcjonowanie systemów informatycznych obsługujących ewidencję, ale czy upraszczanie funkcjonowania systemów informatycznych powinno być wyznacznikiem wprowadzania nowych rozwiązań prawnych, zwłaszcza względem danych, które były gromadzone przez szereg lat, a teraz zostały skutecznie "zarchiwizowane" poza dostępnym systemem.

Innym przykładem, tym razem "zniesztalającym" dane związane z nieruchomościami lokalowymi, jest dokonywanie w księgach wieczystych wpisu łącznej powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Taki stan rzeczy powoduje, że również w treści umów sprzedaży, zawieranych w formie aktów notarialnych, niejednokrotnie brak jest wskazania powierzchni użytkowej samego lokalu. Uwzględniając bardzo różny rodzaj występujących pomieszczeń przynależnych, a także duże zróżnicowanie ich powierzchni, następuje „zacieranie” rzeczywistego stanu (opisu, parametrów fizycznych) samych lokali, co pogłębia się wraz z rozpowszechnieniem takiej procedury w treści aktów notarialnych. Przywołujemy go przy okazji procedowania tego właśnie projektu ustawy, ponieważ sprawa ta może dostarczać problemów również przy gromadzeniu informacji do Portalu Danych o Obrocie Mieszkań (*Portal DOM*).

Jednocześnie podtrzymujemy wyrażoną przez nas gotowość współpracy we wszystkich obszarach związanych z gospodarką nieruchomościami oraz działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych, w tym o istotnych problemach naszego środowiska, które zasygnalizowaliśmy w naszym piśmie skierowanym do Pana Ministra w dniu 9 lutego 2024 roku.

Z poważaniem

Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent PFSRM