

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---

**Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (projekt z 9 września 2024 r.)**

**Uwagi ogólne**

1.				
2.				
3.				

**Uwagi do projektu ustawy**

1.	<b>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych</b>	art. 1 pkt 6 projektu ustawy <i>dotyczy projektowanych: art. 56c. ust. 1; art. 56d. ust. 1</i>	Wnosimy o wprowadzenie, w projekcie ustawy, rozwiązań umożliwiających osobom posiadającym uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (rzecznawcom majątkowym) dostęp do danych i informacji gromadzonych w projektowanym Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami - Portal DOM. Zakres informacji mających być udostępnianych publicznie jest zbyt ogólny i niewystarczający aby mógł stanowić narzędzie pomocne w pracy osób zawodowo zajmujących się określaniem wartości nieruchomości (głównie dla sektora publicznego, np. dla postępowań sądowych oraz administracyjnych). Możliwość korzystania z możliwie pełnej bazy danych, a takie jest przecież zamierzenie projektodawcy, umożliwi rzeczoznawcom majątkowym analizę rynku nieruchomości w szerszym ujęciu (np. celem określania trendów zmiany cen w segmentach rynku nieruchomości objętych danymi gromadzonymi w Portalu DOM). Należy zauważyć, że rzeczoznawcy majątkowi są już ustawowo uprawnieni do korzystania z szeregu danych i informacji zawartych np. w aktach notarialnych, a jednocześnie informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z	
----	--	---	---	--

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową, a tym samym nie widzimy podstaw prawnych wynikających z obowiązujących przepisów, które ograniczałby możliwość dostępu przez rzeczoznawców majątkowych do danych i informacji gromadzonych na potrzeby Portalu DOM. Wprowadzenie w projektowanej ustawie prawnych możliwości dostępu rzeczoznawców majątkowych do tych danych, z jednoczesnym określeniem technicznych zasad udostępnienia tych danych, wydaje się w pełni uzasadnione.</p> <p>Ponadto, zgodnie z omawianym projektem do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym art. 56a ust. 3 pkt 3 lit. c danymi i informacjami gromadzonymi i przetwarzanymi w ramach prowadzenia Portalu DOM będą m.in. dane i informacje o umowach, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo do domu jednorodzinnego. Dotychczasowe źródło informacji o tym segmencie rynku (spółdzielcze własnościowe prawa), tj. akty notarialne znajdujące się w posiadaniu spółdzielni, jest narzędziem niewystarczającym ze względu na często zgłaszane przez rzeczoznawców majątkowych odmowy udostępniania tych dokumentów przez spółdzielnie mieszkaniowe pomimo obowiązku wynikającego z art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Portal DOM w zamierzeniu będzie gromadził wszystkie umowy dotyczące przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw, co ma dodatkowe znaczenie w sytuacji gdy na danym rynku lokalnym funkcjonuje kilka lub kilkanaście spółdzielni. Takie kompleksowe źródło informacji jakim ma być Portal Dom umożliwi prowadzenie kompleksowej analizy rynku.</p> <p>Uważamy, że jeżeli prawodawca naład na rzeczoznawców majątkowych obowiązek kompleksowej analizy rynku</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			nieruchomości, to zasadnym jest, aby jednocześnie zapewniał stosowne narzędzia do pozyskiwania danych umożliwiających dokonywanie takich analiz z wykorzystaniem możliwości jakie daje nowoczesne "oprzyrządowanie" informatyczne.	
2.	<b>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych</b>	art. 6 projektu ustawy	<p>Proponujemy zmianę projektowanych zapisów w art. 72 ust. 6 pkt 7a pkt c ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.</p> <p>W miejsce zapisów zawartych w projekcie:  <i>b) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,</i></p> <p>Proponujemy:  <i>b) powierzchnię użytkową lokalu albo budynku,</i></p> <p>Uzasadnienie naszej propozycji:  Wprowadzenie proponowanego przez nas rozwiązania, przy okazji poprawienia jakości i zwiększenia zakresu gromadzonych danych i informacji na potrzeby funkcjonowania Portalu DOM, co jak rozumiemy jest celem modyfikacji zapisów w art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy o przeciwdziałaniu (...), jednocześnie spowoduje poprawę jakości i zwiększenie zakresu danych zawieranych w aktach notarialnych (jeżeli te informacje będą przekazywane <i>Generalnemu Inspektorowi</i>, to prawdopodobnie znajdą się również w treści aktu notarialnego jako np. oświadczenie strony umowy), bez względu na to, czy dokumentują przenoszenie praw do nieruchomości "mieszkaniowych", czy też nieruchomości o charakterze "innym niż mieszkaniowy". Przypominamy, że powierzchnie użytkowe budynków nie stanowią już danych ewidencyjnych budynków (były danymi ewidencyjnymi do 2021 roku, ale zostały "wykreślone" z tego zakresu przy okazji zmian w rozporządzeniu Ministra</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków), a tym samym nie ma obecnie dostępnych publicznych rejestrów zawierających te informacje. Wprowadzenie do <i>ustawy o przeciwdziałaniu (...)</i> zaproponowanego przez nas rozwiązania będzie zapewne skutkowało zawieraniem danych o powierzchniach budynków (wszystkich budynków, a nie tylko domów jednorodzinnych) w treści aktów notarialnych - umowach sprzedaży. Zapewni to większą przejrzystość danych transakcyjnych związanych z przenoszeniem praw do nieruchomości (powierzchnia użytkowa budynku najczęściej jest istotnym elementem wpływającą na ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych), a jak rozumiemy przejrzystość danych rynkowych związanych z obrotem nieruchomości może służyć zarówno celom <i>ustawy o przeciwdziałaniu (...)</i>, ale także celom fiskalnym lub innym celom publicznym. Jednocześnie, niejako przy okazji, stworzy rzeczoznawcom majątkowym źródło (akty notarialne) pozyskiwania tych danych, które nie są dostępne w publicznych rejestrach (we wspomnianych powyżej danych ewidencyjnych bardzo często dane i tak nie były wprowadzane). Liczymy, że prowadzone przez projektodawcę prace nad analizowanym projektem ustawy zobrazowały problemy z zebraniem wiarygodnych i możliwie pełnych danych dotyczących nieruchomości, nawet w sytuacji, gdy dane te są potrzebne instytucjom państwowym. Niejako na marginesie, chcieliśmy zauważyć, że jeżeli prawodawca nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek uwzględniania w procesie wyceny szeregu danych dotyczących nieruchomości będących przedmiotem obrotu, to jednocześnie powinien zapewnić możliwości ich pozyskiwania. Zaproponowane przez nas rozwiązanie może przyczynić się do stworzenia jednego z takich narzędzi.</p>	
3.				

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
-----	------------------------------	--	---------------------------------	---

<b>Uwagi do uzasadnienia</b>				
------------------------------	--	--	--	--

1.				
2.				
3.				

<b>Uwagi do OSR</b>				
---------------------	--	--	--	--

1.				
2.				
3.				

*Krzysztof Gabrel*  
Wiceprezydent PFSRM