



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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

Warszawa, 20.02.2025 r.

L.Dz. 4 - PFSRM/2025

Pan
Michał Szermer
Generalny Inspektor Informacji Finansowej
Dyrektor Departamentu Informacji Finansowej
Ministerstwo Finansów

Szanowny Panie Dyrektorze,

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie jest ogólnopolską organizacją zawodową, zrzeszającą 25 regionalnych stowarzyszeń, reprezentujących około 4 tysięcy rzeczoznawców majątkowych.

W niniejszym piśmie, nawiązując do aktualnie trwającego procesu legislacyjnego związanego z procedowaniem projektu *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw*, skutkującego propozycją zmian zakresu przekazywanych danych (informacji) zawartych w **art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu**, chcieliśmy przedstawić nasze propozycje w tej kwestii wraz z ich uzasadnieniem.

Wnosimy o rozważenie poparcia naszych starań rozszerzenia proponowanych w projekcie *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw* zapisów nowego brzmienia **art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu**, o dane dotyczące powierzchni użytkowych lokali i budynków o charakterze "innym niż mieszkaniowy", a także o informacje dotyczące daty zakończenia budowy, a w przypadku przebudowy budynku - również daty tej przebudowy.

Proponowane przez nas brzmienie art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy:

„7a) przedmiot transakcji, a jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość, także:

a) adres lub miejsce położenia oraz numer księgi wieczystej nieruchomości,

b) powierzchnię nieruchomości,

c) datę zakończenia budowy, a w przypadku przebudowy budynku - również datę tej przebudowy,

d) powierzchnię użytkową lokalu albo budynku,

e) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym,

f) kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny

– w przypadku informacji przekazywanych przez instytucje obowiązane, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13;”.

Uzasadnienie naszej propozycji:

Wprowadzenie proponowanego przez nas rozwiązania spowoduje poprawę jakości i zwiększenie zakresu danych zawieranych w aktach notarialnych (jeżeli te informacje będą przekazywane Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej, to 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 oraz rok budowy 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 Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków), a tym samym nie ma obecnie dostępnych publicznych rejestrów zawierających te informacje. Wprowadzenie do ustawy o przeciwdziałaniu (...) zaproponowanego przez nas rozwiązania będzie skutkowało zawieraniem danych o powierzchniach budynków i roku budowy (wszystkich budynków, a nie tylko domów jednorodzinnych) w treści aktów notarialnych. Zapewni to większą przejrzystość danych transakcyjnych związanych z przenoszeniem praw do nieruchomości (powierzchnia użytkowa budynku oraz rok budowy / przebudowy są istotnymi elementami wpływającą na ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych), a jak rozumiemy przejrzystość danych rynkowych związanych z obrotem nieruchomości może służyć zarówno celom ustawy o przeciwdziałaniu (...), 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. Prowadzone przez projektodawcę prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw zobrazowały problemy ze zbieraniem wiarygodnych i możliwie pełnych danych dotyczących nieruchomości, nawet w sytuacji, gdy dane te są potrzebne instytucjom państwowym.

Proponowane przez nas rozwiązanie jest zbieżne z oceną wyrażoną w piśmie Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2024 roku (znak sprawy PG7.021.58.2024) skierowanym do Ministra Rozwoju i Technologii w ramach konsultacji projektu ustawy (UD110) w części odnoszącej się do proponowanej zmiany brzmienia art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. W tym miejscu zasadnym wydaje się przywołanie fragmentu tego pisma: "Wątpliwości dotyczące zmiany art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu dotyczące rozszerzenia katalogu danych jakie są przekazywane do Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Odnosząc się do tej uwagi należy zauważyć, że dane dotyczące przedmiotu transakcji ograniczone wyłącznie do adresu i miejsca jego położenia a także ceny, nie pozwalają na ocenę takiej transakcji pod kątem wartości nieruchomości. Tym samym takie ograniczanie zakresu

danych nie pozwala na analizę informacji dotyczących wartości majątkowych – co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej."

W związku z powyższym, zwracamy się do Pana Dyrektora z prośbą o dokonanie analizy możliwości wsparcia naszej propozycji w prowadzonym procesie legislacyjnym, która prowadzi do większej przejrzystości danych transakcyjnych odnotowywanych na rynku nieruchomości.

Wskazując przedmiotowy problem, informujemy jednocześnie o naszej gotowości do współpracy z Ministerstwem Finansów nad wypracowaniem stosownego rozwiązania sygnalizowanego zagadnienia.

Z poważaniem

Krzysztof Gabrel
Wiceprezydent PFSRM