

## Zestawienie uwag do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”

| Lp.                   | Organ  | Jednostka redakcyjna | Treść uwagi  | Stanowisko Ministerstwa Rozwoju i Technologii |
|-----------------------|--|----------------------|--|---|
| <b>Projekt ustawy</b> |  |                      |  |   |
|                       | <b>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych</b> | art. 25              | <p>Proponujemy zmianę projektowanych zapisów w art. 72 ust. 6 pkt 7a lit. b ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu</p> <p>W miejsce zapisów zawartych w projekcie:<br/> <i>b) powierzchnię nieruchomości, a jeżeli nieruchomość stanowi lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, również powierzchnię użytkową tej nieruchomości,</i></p> <p>Proponujemy:<br/> <i>b) powierzchnię nieruchomości, w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkiem lub budynkami również powierzchnię użytkową budynku lub budynków, a w przypadku nieruchomości lokalowej powierzchnię użytkową lokalu,</i></p> <p>Uzasadnienie naszej propozycji:<br/>                     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 Generalnemu Inspektorowi, to prawdopodobnie znajdą się również w treści aktu notarialnego jako np. oświadczenie</p> |   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>strony umowy), bez względu na to, czy dokumentują przeniesienie 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 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</p> |  |
|--|--|--|--|

|   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
|   |  |  | instytucjom państwowym. Niejako na marginesie, chcieliśmy zauważyć, że jeżeli prawodawca nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązki 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.   |  |
| 1 | <b>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych</b> | art. 26 pkt 3  | W projekcie wprowadza się dodatkowy zakres gromadzonych w "Ewidencji" danych i informacji o umowach o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 ustawy (dodanie w art. 50 w ust. 2 w pkt 5 lit. i-p), które odnoszą się również do "domów jednorodzinnych", z tym, że w art. 2 ust. 1 i 2 ustawy mowa jest jedynie umowach dotyczących lokali mieszkalnych, a omawiany projekt jednocześnie nie rozszerza zakresu umów o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o umowy dotyczące "domów jednorodzinnych" (jest: <i>wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu</i> ). Naszym zdaniem konieczne jest wprowadzenie stosowanych zmian w zapisach art. 2 ust. 1 i 2 ustawy rozszerzających zakres umów o umowy w których deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego itd., wówczas przepis ten będzie "kompatybilny" z dodawanymi w projekcie lit. i-p w art. 50 ust. 2 pkt 5 ustawy. |  |
| 2 | <b>Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych</b> | art. 26 pkt 6<br><i>dotyczy projektowanych:<br/>art. 56c. ust. 1;<br/>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 (rzeczoznawcom majątkowym) dostęp do danych i informacji gromadzonych w projektowanym   |  |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>Portalu Danych o Obrocie Mieszkań (z ewentualnym wyłączeniem danych osobowych). 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).</p> <p>Możliwość korzystania z możliwie pełnej bazy danych, a także 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 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.</p> <p>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> |  |
|--|--|---|--|

*Krzysztof Gabrel*  
Wiceprezydent PFSRM