

UZASADNIENIE

Potrzeba nowelizacji *rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości* (Dz. U. z 2025 r. poz. 88), zwanego dalej „*rozporządzeniem w sprawie nadawania uprawnień*” wynika z konieczności dostosowania wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości określonego w tym rozporządzeniu do przepisów *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.), zwaną dalej „*ustawą o gospodarce nieruchomościami*”, zmienionych *ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 1077), zwaną dalej „*ustawą z dnia 25 lipca 2025 r.*”.

Zmiana przepisów dotyczących świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zawartych w *ustawie o gospodarce nieruchomościami* wynika z konieczności zapewnienia zgodności tych regulacji z *ustawą z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1669, z późn. zm.), w której określono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem.

Przepisy ww. ustawy nałożyły na emitentów dokumentów publicznych obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają.

Zgodnie z § 3 pkt 18 *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2329) świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości stanowi dokument publiczny trzeciej kategorii. Szczegółowy wzór świadectwa, w tym jego forma graficzna, określony jest w załączniku nr 2 do *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień*. Świadectwa wydawane zgodnie z obowiązującym wzorem nie spełniają wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych. W związku z powyższym zaszła potrzeba opracowania nowego wzoru tego dokumentu.

W tym celu *ustawą z dnia 25 lipca 2025 r.* znowelizowano przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami* określając na gruncie ustawowym nową formę świadectwa, którą będzie spersonalizowana dwustronna karta identyfikacyjna, jak również skatalogowano dane, które powinny być umieszczone na tym dokumencie. Przewidziano również, że świadectwo zostanie udostępnione w aplikacji mobilnej mObywatel.

Natomiast szczegółowy zakres wszystkich elementów świadectwa, w tym wzór graficzny dokumentu w postaci karty ID wraz z opisem zabezpieczeń przed fałszerstwem oraz wizualizacja świadectwa na ekranie urządzenia mobilnego powinny zostać szczegółowo określone w *rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień*, tak jak ma to miejsce obecnie.

W projekcie rozporządzenia zaproponowano wzór świadectwa kompatybilny z nowymi przepisami ustawowymi (**załącznik nr 1 do projektu rozporządzenia**). Do prac nad nowym wzorem tego dokumentu została włączona, działająca przy Ministrze Spraw Wewnętrznych

i Administracji, Komisja do spraw dokumentów publicznych, która przygotowała rekomendacje do opracowania projektu wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości spełniającego minimalne wymagania dotyczące zabezpieczeń przed fałszerstwem.

Na świadectwie w postaci spersonalizowanej karty ID zamieszczone będą wszystkie dane wskazane w *art. 192 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, a więc dane osobowe identyfikujące daną osobę jako rzeczoznawcę majątkowego takie jak: imię i nazwisko, numer uprawnień i fotografia rzeczoznawcy majątkowego. Świadectwo będzie zawierało również wskazanie tytułu zawodowego, daty uzyskania uprawnień, podstawę prawną wydania świadectwa oraz dane identyfikujące świadectwo, czyli nazwę tego dokumentu, numer blankietu (wraz z kodem kreskowym), datę wydania, oznaczenie organu wydającego i odwzorowanie jego pieczęci oraz elementy zabezpieczające przed sfalszowaniem.

Zgodnie z rekomendacją Komisji do spraw dokumentów publicznych przewidziano następujące zabezpieczenia przed fałszerstwem:

1. Podłoże niewykazujące luminescencji w promieniowaniu ultrafioletowym, umożliwiające trwałe naniesienie szaty graficznej, danych personalnych, identyfikacyjnych oraz elementów zabezpieczających.
2. Poddruk wypełniający całą powierzchnię karty wykonany drukiem offsetowym.
3. Dwukolorowe tło giloszowe wykonane w technice druku irysowego.
4. Mikrodruki.
5. Oznaczenie indywidualne (numeracja) wykonane techniką grawerowania laserowego.

Uwzględniając fakt, że jednym z elementów świadectwa nadania uprawnień jest fotografia z wizerunkiem rzeczoznawcy majątkowego i równocześnie w przepisach rangi ustawowej przewidziano, że w przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie fotografia będzie pobierana z Rejestru Dowodów Osobistych (art. 192 ust. 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*), bezprzedmiotowy stał się przepis nakładający na każdą osobę ubiegającą się o nadanie uprawnień zawodowych obowiązek dołączenia do wniosku o nadanie uprawnień fotografii przedstawiającej wizerunek kandydata. W związku z powyższym zaproponowano uchylene § 22 ust. 3 pkt 5 *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień (§ 1 pkt 2 lit. a projektu rozporządzenia)*. Biorąc jednak pod uwagę, że pobranie fotografii z Rejestru Dowodów Osobistych może dotyczyć wyłącznie obywateli polskich, zaistniała konieczność określenia w projekcie norm wskazujących sposób dostarczania fotografii przez rzeczoznawców majątkowych, którzy nie posiadają obywatelstwa polskiego. W odniesieniu do tych osób w dodanym w § 22 ust. 3a *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień (§ 1 pkt 2 lit. b projektu rozporządzenia)* utrzymano zatem regułę o dołączaniu fotografii do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, przy czym dla zachowania spójności wskazano, że fotografia przedstawiająca wizerunek kandydata powinna być zgodna z zasadami określonymi w art. 29 *ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 671, z późn. zm.). Na kanwie wieloletniej praktyki prowadzenia postępowań kwalifikacyjnych należy wskazać, że dotychczas zdarzały się tylko nieliczne przypadki, gdy o nadanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego ubiegały się osoby nieposiadające obywatelstwa polskiego. Niemniej jednak biorąc pod uwagę, że obowiązujące przepisy umożliwiają tym osobom przystąpienie do

postępowania kwalifikacyjnego, niezbędne jest sformułowanie na tę okoliczność odpowiednich rozwiązań w zakresie dostarczania fotografii. Analogiczna reguła dotycząca dołączania fotografii do wniosku dotyczyć będzie również ubiegających się o wydanie świadectw obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w przepisach *ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej* (Dz. U. z 2023 r. poz. 334), uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego (**§ 1 pkt 6 projektu rozporządzenia**), jak również osób, które uzyskały uprawnienia, o których mowa w art. 231 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* (**§ 1 pkt 10 projektu rozporządzenia**).

W **załączniku nr 2 do projektu rozporządzenia** przedstawiono z kolei propozycję wizualizacji świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mObywatel. Na świadectwie w postaci dokumentu mobilnego zamieszczone będą analogiczne, jak na dokumencie w postaci karty ID, dane osobowe rzeczoznawcy majątkowego, czyli imię i nazwisko, fotografia rzeczoznawcy majątkowego oraz numer uprawnień, a także data ich uzyskania oraz tytuł zawodowy. Podkreślenia wymaga, że udostępnienie świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w aplikacji mobilnej mObywatel nastąpi z dniem określonym w odrębnym komunikacie wydanym przez ministra właściwego do spraw informatyzacji (art. 18 *ustawy z dnia 25 lipca 2025 r.*), po wdrożeniu odpowiednich rozwiązań technicznych umożliwiających uruchomienie tej funkcjonalności. Niemniej jednak, w celu przygotowania odpowiedniego otoczenia prawnego dla tych działań, zachodzi potrzeba wcześniejszego opracowania na gruncie przepisów prawa wizualizacji tego dokumentu w aplikacji mObywatel.

Zgodnie z przepisami *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień* koszty postępowań kwalifikacyjnych o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości pokrywane są z opłat wnoszonych przez osoby ubiegające się o nadanie tych uprawnień. Koszt postępowań kwalifikacyjnych stanowią m.in. wydatki na przygotowanie i wydanie świadectw nadania uprawnień zawodowych oraz ich duplikatów. Tym samym należy przyjąć, że koszt wytworzenia świadectwa dla osoby, która zakończy postępowanie kwalifikacyjne wynikiem pozytywnym zostanie pokryty z opłaty egzaminacyjnej wniesionej przez tą osobę. Biorąc jednak pod uwagę, że w praktyce świadectwa wydawane są również w innych przypadkach, w **§ 1 pkt 9 i 10 projektu rozporządzenia** przewidziano opłatę w wysokości 90 zł za wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych:

- obywatelom państw członkowskich Unii Europejskiej, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- osobom, które uzyskały uprawnienia, o których mowa w art. 231 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*,

a także gdy niezbędne będzie wydanie:

- nowego świadectwa – w przypadku aktualizacji danych zawartych w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych,
- duplikatu świadectwa – w przypadku utraty oryginału tego dokumentu.

Obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują we wskazanych przypadkach odpłatności za wydanie świadectwa bądź duplikatu ze względu na niski koszt wytworzenia tych dokumentów według dotychczasowych wzorów. Biorąc jednak pod uwagę, że koszty

związane z wytwarzaniem świadectw według nowego wzoru będą znacząco wyższe (choćby z uwagi na wprowadzenie zabezpieczeń przed fałszerstwem tych dokumentów), podobnie jak przy wymianie innych funkcjonujących w obiegu prawnych dokumentów, np. prawa jazdy, przewidziano, że wnioskodawca powinien ponieść koszt wytworzenia nowego dokumentu.

Jednocześnie w przypadku rzeczoznawców majątkowych, którzy utracili oryginał świadectwa nadania uprawnień zawodowych, doprecyzowano sposób postępowania przy wydawania duplikatu tego dokumentu poprzez wskazanie w dodanym w § 45 ust. 1a *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień*, że wraz z wnioskiem o wydanie duplikatu należy złożyć również oświadczenie o utracie oryginału świadectwa (**§ 1 pkt 7 lit. b projektu rozporządzenia**). Natomiast w przypadku wydania nowego świadectwa na skutek zmiany danych zawartych na tym dokumencie jednoznacznie przesądzono, że z chwilą wydania nowego świadectwa, dotychczasowe świadectwo traci ważność (**§ 1 pkt 8 projektu rozporządzenia**).

W **§ 1 pkt 4 projektu rozporządzenia** przewidziano uchylenie § 43 *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień*, który w szczegółowy sposób reguluje kwestie związane z ogłaszaniem wyciągów z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ich publikacją na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra. Zauważenia wymaga, że *ustawą z dnia 7 października 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2185) dokonano zmiany brzmienia art. 193 ust. 10 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* regulującego przedmiotowe kwestie na poziomie ustawowym poprzez zniesienie obowiązku ogłaszania wyciągów z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych w dzienniku urzędowym ministra właściwego. Jednocześnie w zakresie publikacji wyciągu na stronie internetowej urzędu obsługującego ministra przepis został uszczegółowiony poprzez wskazanie, że dane publikowane na stronie internetowej są niezwłocznie aktualizowane. Tym samym przy obecnym brzmieniu art. 193 ust. 10 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, który kompleksowo reguluje kwestie publikacji wyciągów z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, przepis § 43 *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień* określający terminy ogłaszania wyciągów z rejestru w dzienniku urzędowym ministra oraz publikacji na stronie internetowej ministerstwa według stanu na koniec każdego miesiąca należy uznać za zbędny. Tym samym konieczne jest uchylenie wskazanej normy prawnej.

Pozostałe zmiany zawarte w projekcie mają charakter wynikowy, związany z koniecznością dostosowania brzmienia poszczególnych przepisów do rezygnacji z określania wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w dwóch formach oraz redakcyjny wynikający z potrzeby zmiany brzmienia przepisów w związku ze zmianą przepisów upoważniających do wydania *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień* (**§ 1 pkt 1 i 3 projektu rozporządzenia**).

W **§ 2 projektu rozporządzenia** zawarto regulację dla rzeczoznawców majątkowych, którzy będą zainteresowani wymianą świadectw nadania uprawnień zawodowych wydanych na podstawie przepisów dotychczasowych na nowe, zgodne ze wzorem określonym w niniejszym projekcie rozporządzenia. W takich przypadkach niezbędne będzie złożenie wniosku o wymianę świadectwa oraz uiszczenie opłaty w wysokości 90 zł. Należy przy tym jednak

podkreślić, że świadectwa nadania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości wydawane są bezterminowo, a zatem pomimo opracowania nowego wzoru tego dokumentu, zgodnie z *art. 72 ust. 2 ustawy o dokumentach publicznych* świadectwa wydane według dotychczasowych wzorów zachowują ważność. Kwestię tę jednoznacznie wyartykułowano w **§ 5 projektu rozporządzenia**. Tym samym wymiana świadectwa na nowe nie jest obligatoryjna. Decyzja w tym zakresie pozostaje po stronie rzeczoznawcy majątkowego, który może skorzystać z takiej możliwości ale nie musi. Jednocześnie, aby zapobiec sytuacjom, w których rzeczoznawca majątkowy otrzyma świadectwo zgodne z nowym wzorem a jednocześnie w jego dyspozycji będzie pozostawało świadectwo wydane na podstawie dotychczasowych przepisów, zaproponowano regulację określającą, że z chwilą wydania nowego świadectwa, dotychczasowe świadectwo traci ważność.

W przepisach przejściowych uregulowano również sytuację osób posiadających obywatelstwo polskie, które złożyły wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości przed wejściem w życie niniejszego projektu rozporządzenia i do dnia wejścia w życie tego rozporządzenia nie zakończyły postępowania kwalifikacyjnego. Osoby te, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami, były bowiem zobowiązane do dołączenia do wniosku o nadanie uprawnień dwóch fotografii. Biorąc pod uwagę, że fotografia osób posiadających obywatelstwo polskie będzie, zgodnie ze znowelizowanymi przepisami *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, pobierana z Rejestru Dowodów Osobistych, przechowywanie fotografii z wizerunkiem kandydata należy uznać za nadmiarowe i nieuzasadnione. W związku z powyższym w **§ 3 projektu rozporządzenia** wskazano, że w przypadku kandydatów posiadających obywatelstwo polskie, załączone do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości fotografie będą zwracane tym osobom wraz ze świadectwem nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości albo z decyzją odmawiającą nadania tych uprawnień bądź umarzającą postępowanie.

W celu zminimalizowania ewentualnych wątpliwości co do wzoru, wedle którego powinny być wydawane duplikaty świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości po wejściu w życie niniejszego projektu rozporządzenia w **§ 4 projektu rozporządzenia** wskazano, że w takich przypadkach wydaje się świadectwo zgodne z nowym wzorem, z dodatkową adnotacją "Duplikat".

Zgodnie z przepisem **§ 5 projektu rozporządzenia** proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych* (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia nie zawiera wymogów nakładanych na usługodawców podlegających notyfikacji, o której mowa w *art. 15 ust. 7 i art. 39 ust. 5 dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym* (Dz. Urz. UE L 376 z 27.12.2006, str. 36). Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie przepisów *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej* (Dz. U. z 2025 r. poz. 468). Projektowane regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 *uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów* (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia będzie miał pozytywny wpływ na zwiększenie pewności obrotu przez wdrożenie zabezpieczeń przed fałszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy i jednocześnie może przyczynić się do zwiększenia zaufania społecznego do przedstawicieli tej profesji.

Zgodnie z art. 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 ust. 1 *uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów*, projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.