

Warszawa, dnia 28 czerwca 2019 roku

Sz. P. Jerzy Kwieciński
Minister Inwestycji i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z opublikowanym na stronach Rządowego Centrum Legislacji projektem ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw, w imieniu Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego przekazuję uwagi odnoszące się do proponowanych podwyżek opłat za udostępnienie danych z Rejestru Cen Nieruchomości, w szczególności rzeczoznawcom majątkowym wykonującym czynności szacowania wartości nieruchomości.

Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego jest organizacją samorządu gospodarczego reprezentującą interesy zrzeszonych w niej przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego wykonywanego przez osoby posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Izba działa na podstawie ustawy z dnia 30 maja 1989 roku o izbach gospodarczych (t.j. Dz. U. z 2019, poz.579, ze zmianami).

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, jednym z najważniejszych etapów procesu wyceny nieruchomości jest analiza rynku nieruchomości, w tym cen transakcyjnych zawartych w umowach sprzedaży nieruchomości, pozyskiwanych przez rzeczoznawców majątkowych między innymi z rejestrów cen.

Oczywistym jest, że w tej sytuacji dostępność rejestrów cen, zakres i jakość informacji w nich zawartych, a także koszty pozyskania są niezwykle istotne z punktu widzenia zasadności i kompletności dokonywanych analiz, a w konsekwencji prawidłowości wycen. Należy zauważyć, że obecnie funkcjonujące rejestry cen nie są jednolicie prowadzone, różnią się zarówno zakresem danych, jak i możliwością ich udostępniania zgodnie z żądanymi przez zamawiającego kryteriami cech nieruchomości lub warunkami zawarcia transakcji. W rezultacie koniecznym okazuje się często zakup dużej liczby transakcji, z których tylko niewielka część w praktyce okazuje się być przydatna w analizie rynku oraz do wyceny konkretnej nieruchomości.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na problem dostępności do cen własnościowych spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych lub użytkowych. Akty notarialne umów sprzedaży tych praw pozostają do tej pory poza jakimkolwiek rejestrem, a szczególnie poza Rejestrami Cen prowadzonymi przez organy właściwe dla katastru nieruchomości. Wobec tego stanu należy podkreślić, że rynek obrotu, szczególnie lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, na obszarach spółdzielni mieszkaniowych jest co najmniej w takim samym stopniu rozwinięty, jak rynek obrotu lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności, a w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych zdecydowanie bardziej rozwinięty. Brak obowiązku przekazywania aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży tych ograniczonych praw rzeczowych, skutkuje brakiem jakiegokolwiek monitoringu cen uzyskiwanych w obrocie tymi prawami. Tym samym, bardzo liczna grupa transakcji nie znajduje jakiegokolwiek odzwierciedlenia w opracowywanych przez właściwe instytucje raportach. Jako grupa zawodowa umocowana ustawowo, na mocy art.155 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku (t.j. Dz.U. z 2018 roku, poz. 2204) do pozyskiwania tych danych ze spółdzielni mieszkaniowych, pragniemy również zwrócić uwagę Pana Ministra na palący problemem wynikający z notorycznego nieprzestrzegania przez większość spółdzielni mieszkaniowych ustawowego obowiązku udostępniania aktów notarialnych dotyczących sprzedaży tych praw rzeczoznawcom majątkowym. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w tym zakresie nie wskazują żadnych organów kontrolnych, nadzorczych, które władne byłyby egzekwować te zobowiązania ustawowe wobec spółdzielni. Tym samym przepis art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie zobowiązania spółdzielni mieszkaniowych staje się bardzo często normą niedoskonałą (*lex imperfecta*), bowiem brak jest w systemie prawa sprzężonej z nią normy sankcjonującej, która przewidywałaby sankcję za niezachowanie się w określony sposób. Zmiana przepisów prawa w zakresie ujęcia w Rejestrach Cen umów sprzedaży własnościowych spółdzielczych praw do lokali rozwiązałaby ten poważny problem.

Uwzględniając jakość i kompletność Rejestrów Cen należy stwierdzić, że już obecne opłaty za pozyskanie danych są bardzo wysokie. Przewidywany przez projekt zmiany ustawy prawo geodezyjne dwukrotny wzrost opłat, wynikający z likwidacji współczynnika $K=0,5$ dla rzeczoznawców majątkowych spowoduje drastyczny wzrost udziału kosztów pozyskania danych z zasobu geodezyjnego w kosztach prowadzenia działalności gospodarczej przez rzeczoznawców majątkowych, przy zauważalnym od kilku lat spadku cen za usługi wyceny. Uwzględniając fakt, iż wykonywany przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy stanowi dokument urzędowy, który jest wykorzystywany w wielu istotnych z punktu widzenia funkcjonowania państwa i jednostek samorządowych procesach, propozycja tak istotnej podwyżki opłat za udostępnienie danych może przyczynić się do negatywnych zjawisk, takich

jak:

- wzrost cen za usługi rzeczoznawców na rynku, w konsekwencji obciążający zleceniodawców wycen, w tym również jednostki samorządu terytorialnego oraz organy państwowe,
- wzrost kosztów sporządzenia opinii o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (w trybie art.157 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- rozwój wtórnego rynku handlu bazami danych o umowach sprzedaży nieruchomości masowo pozyskiwanymi i tworzonymi przez duże prywatne podmioty na podstawie Rejestrów Cen.

Z uwagi na powyższe negatywnie opiniujemy art. 1 pkt 44) lit. c i d Ustawy o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw, którego skutkiem miałyby być uchylenie pkt 1 w ust. 3 załącznika do ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustalenie współczynnika CL w wysokości 1,0 w przypadku udostępniania danych rejestru cen nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym w celu wykonania przez nich wyceny nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującymi aktualnie regulacjami rzeczoznawca majątkowy ma prawo pozyskać dane z rejestru cen i wartości nieruchomości w celu wykonania wyceny nieruchomości po cenie uwzględniającej współczynnik korygujący $K = 0,5$.

Ponadto negatywnie opiniujemy art. 6 Ustawy o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw, którego skutkiem miałyby być zniesienie obowiązku ujawniania i wykreślenia w katastrze nieruchomości decyzji o wpisie i o wykreśleniu zabytku nieruchomego z rejestru. Informacje dotyczące wpisu nieruchomości do rejestru zabytków stanowią istotne źródło informacji mające znaczący wpływ na wartość nieruchomości. Informacje takie są ujawniane na podstawie art. 9 ust. 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 i 2245) i wykreślane na podstawie art. 14 ust. 2 tej ustawy.

Jako Izba gospodarcza zraszająca podmioty związane z szacowaniem wartości nieruchomości i będąca reprezentantem środowiska rzeczoznawców majątkowych, proponujemy pozostawienie pkt 1 w ust. 3 załącznika do ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne bez zmian lub wprowadzenie opłaty za pozyskanie danych z rejestru cen nieruchomości jako kwoty zryczałtowanej na poziomie, zbliżonym do tego który jest stosowany w przypadku wglądu rzeczoznawców majątkowych do zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków. Pozostawienie opłaty pobieranej od rzeczoznawców majątkowych na dotychczasowym poziomie bądź jej zredukowanie do opłaty ryczałtowej,

ul. Pańska 73 lok. 110, 00-834 Warszawa

e-mail: sekretariat@pirm.pl www.pirm.pl

NIP: 9522063903

REGON: 141700923

KRS: 0000320717

miejsce rejestracji: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS

pozwoli uniknąć negatywnych skutków, zarówno wobec będących odbiorcami wycen osób fizycznych, jak i wobec odbiorców zinstytucjonalizowanych, a szczególności sądów, prokuratur, urzędów skarbowych, instytucji finansowych, jednostek samorządu terytorialnego.

Biorąc powyższe pod uwagę, w imieniu przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego zwracam się z prośbą o uwzględnienie naszych uwag w projekcie ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw.

*Z wyrazami szacunku,
Joanna Szablowska-Chann*

Joanna Szablowska-Chann
Prezes Zarządu
Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego