



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-10-52-17

**Druk nr 1560**  
Warszawa, 16 maja 2017 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku*

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o gospodarce  
nieruchomościami oraz niektórych  
innych ustaw** z projektem aktu wykonawczego.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury i Budownictwa.

*Z poważaniem*

(-) Beata Szydło

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 pkt 15 otrzymuje brzmienie:

„15) organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych – należy przez to rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1;”;

2) po art. 12 dodaje się art. 12a w brzmieniu:

„Art. 12a. 1. Należności pieniężne z tytułu gospodarowania nieruchomościami mające charakter cywilnoprawny, przypadające Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mogą być umarzone w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty.

2. Do umarzania oraz odraczania terminów lub rozkładania na raty spłat należności, o których mowa w ust. 1, jest uprawniony wojewoda, a w odniesieniu do należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 60 ust. 1 – minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Do umarzania oraz odraczania terminów lub rozkładania na raty spłat należności, o których mowa w ust. 1, w przypadkach nieuregulowanych w niniejszej

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawę z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

ustawie stosuje się przepisy art. 56, art. 57 i art. 58 ust. 2–4 i 6 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.<sup>2)</sup>);

3) w art. 16:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego. W takim przypadku prawo użytkowania wieczystego wygasa.”;

4) w art. 23 uchyla się ust. 2;

5) w art. 25 uchyla się ust. 3;

6) w art. 25b zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio.”;

7) w art. 25d zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio.”;

8) w art. 34 w ust. 4 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 3, doręcza się zawiadomienie w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu.”;

9) w art. 35:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.”,

b) w ust. 1b zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 i 1a, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy.”,

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1948, 1984 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 191 i 659.

c) w ust. 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie;”;

10) w art. 37:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości:

- 1) oddanych w dzierżawę albo użytkowanie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat, a nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach;
- 2) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

3b. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.”;

11) w art. 43 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;”;

- 12) w art. 60 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) potrzeby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, z wyłączeniem rejonów oraz nieruchomości zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych”;
- 13) w art. 61 ust. 4 otrzymuje brzmienie:  
„4. W sprawach nieuregulowanych w ust. 1–3 stosuje się odpowiednio przepisy art. 60 ust. 6.”;
- 14) w art. 71:  
a) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:  
„5a. Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 37 ust. 3a pkt 2, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata.”,  
b) dodaje się ust. 7 w brzmieniu:  
„7. W przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata.”;
- 15) w art. 74:  
a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 887, 1948, 2036 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 2, 38 i 715), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Wniosek o udzielenie bonifikaty należy złożyć w terminie do dnia 1 marca roku, za który opłata jest wnoszona.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Dochód miesięczny, o którym mowa w ust. 1, jest obliczany jako średnia miesięczna z dochodu, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych, uzyskanego w roku poprzedzającym rok, za który opłata jest wnoszona. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

1b. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez użytkownika wieczystego samodzielnie lub wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.”;

16) w art. 77:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1.”,

b) uchyla się ust. 5,

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Zasadę, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.”;

17) art. 78 otrzymuje brzmienie:

„Art. 78. 1. Aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem

szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.”;

18) w art. 79:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Wniosek do kolegium składa się w formie pisemnej w dwóch egzemplarzach.

2. W przypadku zaistnienia przesłanek określonych w art. 89 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego kolegium wyznacza niezwłocznie termin rozprawy.”;

b) ust. 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

6. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wniosek, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów od właściwego organu.”;

19) w art. 81:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77–80 stosuje się odpowiednio.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona w wyniku uwzględnienia żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub zawarcia ugody obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji.”;

20) w art. 98a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.”,

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Stan nieruchomości



przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.”;

21) w art. 145 w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2.”;

22) w art. 146 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.”;

23) w art. 148 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.”;

24) w art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”;

25) w art. 155:

a) w ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, o których mowa w ust. 1, w tym umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie.”;

26) w art. 156:

a) w ust. 1a zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Jednostka sektora finansów publicznych lub inny podmiot, który w zakresie, w jakim wykorzystuje lub dysponuje środkami publicznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, są obowiązani umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów.”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

27) w art. 157 uchyla się ust. 1a;

28) uchyla się art. 158;

29) art. 173a otrzymuje brzmienie:

„Art. 173a. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokonuje okresowych badań rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Badania dotyczą cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

2. Na podstawie badań, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa co najmniej raz w roku opracowuje analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości. Analizy i zestawienia są udostępniane na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.”;

30) art. 173c otrzymuje brzmienie:

„Art. 173c. Przez informacje o rynku nieruchomości, o których mowa w art. 173b, rozumie się informacje dotyczące w szczególności cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.”;

31) w art. 175:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz dokumentowania wypełniania tego obowiązku. Dokumentację potwierdzającą wypełnienie tego obowiązku rzeczoznawca majątkowy przechowuje przez okres 5 lat.”;

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości.

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w odniesieniu do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a.”;

32) w art. 177 w ust. 2b pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim

- stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w ust. 1 pkt 5.”;
- 33) w art. 178:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rzecznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3, podlega odpowiedzialności zawodowej.”,
  - b) po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„2c. Wykonanie kary dyscyplinarnej następuje przez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.”,
  - c) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Osoba pozbawiona uprawnień zawodowych w trybie, o którym mowa w ust. 5, z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu traci prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzecznawca majątkowy”.”;
- 34) po art. 179 dodaje się art. 179a i art. 179b w brzmieniu:
- „Art. 179a. Pośrednik w obrocie nieruchomościąmi to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościąmi.
- Art. 179b. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościąmi polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:
- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
  - 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
  - 4) innych niż określone w pkt 1–3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.”;
- 35) w art. 180 w ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.”;

36) w art. 181 po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy pośrednictwa stanowi załącznik do tej umowy. Pośrednik w obrocie nieruchomościąmi niezwłocznie informuje stronę umowy pośrednictwa o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

3b. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościąmi nie dopełnił obowiązków, o których mowa w ust. 3a, strona umowy pośrednictwa, po uprzednim wezwaniu

pośrednika w obrocie nieruchomościami do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę pośrednictwa ze skutkiem natychmiastowym.”;

37) po art. 181 dodaje się art. 181a w brzmieniu:

„Art. 181a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami, wykonujący czynności, o których mowa w art. 179b, w związku z zawartą umową pośrednictwa, ma prawo wglądu do:

- 1) ksiąg wieczystych,
  - 2) katastru nieruchomości,
  - 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
  - 4) tabel taksacyjnych i map taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169,
  - 5) planów miejscowych, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 6) rejestrów cen i wartości nieruchomości,
  - 7) rejestrów osób, którym przysługują prawa określone w art. 179b pkt 2, oraz prawa odrębnej własności lokalu,
  - 8) ewidencji ludności w zakresie obowiązku meldunkowego,
  - 9) świadectw charakterystyki energetycznej
- oraz do pobierania z nich niezbędnych odpowiednio odpisów, wypisów i zaświadczeń.”;

38) po art. 184 dodaje się art. 184a i art. 184b w brzmieniu:

„Art. 184a. Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Art. 184b. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.”;

39) w art. 185 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.”;

40) w art. 186 po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością stanowi załącznik do tej umowy. Zarządca nieruchomości niezwłocznie informuje stronę umowy o zarządzanie nieruchomością o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.

3b. Jeżeli zarządca nieruchomości nie dopełnił obowiązków, o których mowa w ust. 3a, strona umowy o zarządzanie nieruchomością, po uprzednim wezwaniu zarządcy nieruchomości do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę o zarządzanie nieruchomością ze skutkiem natychmiastowym.”;

41) po art. 190 dodaje się art. 190a w brzmieniu:

„Art. 190a. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwy organ, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa i Agencję Mienia Wojskowego oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałe zarząd.”;

42) w art. 191:

a) w ust. 3a zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od daty przeprowadzenia etapu postępowania kwalifikacyjnego, którego dotyczy wniosek.”,

b) w ust. 3c zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli w toku postępowania kwalifikacyjnego na podstawie złożonych dokumentów nie jest możliwe stwierdzenie, czy kandydat spełnia warunki

określone w art. 177, zespół kwalifikacyjny Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej sporządza protokół, w którym występuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zwrócenie się do odpowiednich organów, instytucji lub osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia tego postępowania.”,

c) w ust. 3e zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 3a, może zostać przedłużony tylko jeden raz.”,

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną lub członków tej Komisji. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele ministra (3/5 członków) oraz osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2/5 członków).”;

43) w art. 192 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Świadczenia, o których mowa w ust. 1, wydaje się również obywatelom 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 2016 r. poz. 65), uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, na ich wniosek.”;

44) w art. 193:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do centralnego rejestru wpisuje się również osoby, o których mowa w art. 192 ust. 2.”,

b) w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) adres korespondencyjny;”,

c) w ust. 6 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej, licząc od dnia wykreślenia.”,

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Wyciągi z rejestru, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 4 pkt 5, 7, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.”;

45) w art. 194:

a) ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora.”,

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub członków tej Komisji, w tym spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.”;

46) w art. 195a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Wykonanie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin na złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.”;

47) po art. 197 dodaje się art. 197a w brzmieniu:

„Art. 197a. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, sposoby dokumentowania oraz sposób oceny spełnienia tego obowiązku, mając na względzie potrzebę ciągłego aktualizowania i pogłębiania wiedzy oraz umiejętności związanych z wykonywaniem przez rzeczoznawców majątkowych czynności zawodowych oraz zapewnienie przejrzystej weryfikacji spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.”;



48) tytuł działu VI otrzymuje brzmienie:

„Przepisy karne i o karach pieniężnych”;

49) w art. 198 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dokonuje określenia wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

2. Tej samej karze podlega:

- 1) rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 albo 4, jeżeli w okresie odbywania tej kary wykonuje czynności określone w ust. 1;
- 2) podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, który powierza wykonywanie czynności określonych w ust. 1 osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowemu, o którym mowa w pkt 1.”;

50) art. 198a otrzymuje brzmienie:

„Art. 198a. Przepisu art. 198 ust. 1 nie stosuje się do podmiotów, w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.”;

51) po art. 198a dodaje się art. 198b–198e w brzmieniu:

„Art. 198b. 1. Kto:

- 1) wykonuje czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 174 ust. 7,
- 2) wykonuje czynności określone w umowie pośrednictwa, o której mowa w art. 180 ust. 3, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 179a,
- 3) podejmuje decyzje i wykonuje czynności określone w umowie o zarządzanie nieruchomością, o której mowa w art. 185 ust. 2, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 184a

– podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

2. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

Art. 198c. 1. Kto prowadzi działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego

miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, decyzje wydaje wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce przeprowadzania kontroli.

3. Przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej uwzględnia się dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia.

4. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stała się ostateczna.

5. Egzekucja kary pieniężnej następuje w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

6. Kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa.

7. Kary pieniężnej nie wymierza się, jeżeli do dnia stwierdzenia przez właściwego wojewódzkiego inspektora Inspekcji Handlowej naruszenia upłynęły 3 lata, licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4, przez przedsiębiorcę, u którego to naruszenie stwierdzono.

8. Obowiązek uiszczenia kary pieniężnej przedawnia się po upływie 3 lat od ostatniego dnia terminu, w którym kara powinna zostać uiszczona.

Art. 198d. Kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2–8 stosuje się odpowiednio.

Art. 198e. Kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r.

o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2–8 stosuje się odpowiednio.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 60) w art. 23 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Starosta niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1–3, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru.”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 2042 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624) w art. 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku operatów szacunkowych, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”.

**Art. 4.** 1. Do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastrzeżeniem ust. 2–4 oraz 6–8.

2. Do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Do postępowań, o których mowa w art. 98a ust. 1 i art. 145 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie terminów oraz poziomu cen nieruchomości uwzględnianych w procesie wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, stosuje się przepisy dotychczasowe.

4. Do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nadal wykorzystywanych do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe.

5. Do potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dokonywanego po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się art. 156 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dołącza się kopię dokumentu

ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, aktualnego na dzień tego potwierdzenia.

6. W przypadku umów o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, zawartych i niezrealizowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podmiotami uprawnionymi do dokonania tej oceny są organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

7. Do praktyk zawodowych, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 ustawy zmienianej w art. 1, oraz praktyk, o których mowa w art. 177 ust. 2b pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie podmiotów uprawnionych do ich prowadzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

8. Do postępowań, o których mowa w art. 194 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 5.** Analizy i zestawienia, o których mowa w art. 173a ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, sporządzone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, są udostępniane na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 6.** 1. W przypadku umów o dokonanie wyceny nieruchomości zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i obowiązujących w dniu jej wejścia w życie kopia dokumentu ubezpieczenia, o której mowa w art. 175 ust. 4a ustawy zmienianej w art. 1, stanowi załącznik do operatu szacunkowego sporządzonego na podstawie tej umowy.

2. W odniesieniu do umów pośrednictwa oraz umów o zarządzanie nieruchomością zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i obowiązujących w dniu jej wejścia w życie odpowiednio pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości są obowiązani do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia, o których mowa odpowiednio w art. 181 ust. 3a i art. 186 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 1, na wniosek strony. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku w ciągu 7 dni od dnia doręczenia wniosku strona odpowiedniej umowy ma prawo wypowiedzieć tę umowę ze skutkiem natychmiastowym.

**Art. 7.** Przepis art. 192 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się także do obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym kwalifikacje do wykonywania zawodu

rzeczoznawcy majątkowego nabyte w państwach członkowskich Unii Europejskiej zostały uznane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 8.** Osoby wchodzące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy w skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej pozostają nadal w składzie tych Komisji do czasu powołania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nowych składów, jednak nie dłużej niż przez 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 9.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 września 2017 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 12, który wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 2) art. 1 pkt 2–11 i 13–23 oraz art. 4 ust. 1–3, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

W niniejszym projekcie zaproponowano nowelizację przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.), zwanej dalej „ugn”, w celu doprecyzowania niektórych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne oraz zdefiniowania działalności „zarządzanie nieruchomościami” oraz „pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”, jak również ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629, z późn. zm.), zwanej dalej „Pgik”, oraz ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 2042, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o mieniu zabużańskim”. Projekt uwzględnia wnioski Rzecznika Praw Obywatelskich, postulaty niektórych samorządów i organizacji zawodowych związanych z nieruchomościami. Wdrożenie zaproponowanych zmian i wniosków ww. podmiotów może nastąpić wyłącznie poprzez podjęcie działań legislacyjnych.

Propozycje zmiany przepisów ugn dotyczą:

- 1) art. 4 pkt 15** – zaproponowano rozszerzenie definicji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych o izby gospodarcze, które zrzeszają rzeczoznawców majątkowych prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości. Obowiązujące przepisy dopuszczają różne formy wykonywania zawodu przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy może bowiem wykonywać czynności zawodowe jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości lub być zatrudniony (jako osoba fizyczna) u przedsiębiorcy prowadzącego tego rodzaju działalność. Należy zauważyć, że osoby fizyczne zrzeszają się w stowarzyszeniach, natomiast przedsiębiorcy – w izbach gospodarczych. Jest to o tyle istotne, że zgodnie z obowiązującą definicją za organizację zawodową uważa się wyłącznie stowarzyszenia lub związki stowarzyszeń zrzeszające osoby wykonujące zawodowo czynności rzeczoznawcy majątkowego, co w konsekwencji powoduje, że organizacja zawodowa reprezentuje wyłącznie rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują zawód na podstawie umów o pracę lub umów cywilnoprawnych

u przedsiębiorców. Nie obejmuje natomiast rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują swój zawód, prowadząc działalność gospodarczą. Z tego względu zdecydowano o włączeniu do kręgu podmiotów, które będą uznawane za organizacje zawodowe, izb gospodarczych reprezentujących przedsiębiorców prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości. Ponadto wprowadzono dodatkowy warunek, aby tacy przedsiębiorcy stanowili co najmniej połowę wszystkich członków izby. Analogiczne rozwiązanie zaproponowano również w odniesieniu do stowarzyszeń.

- 2) **art. 12a** – dodanie nowego przepisu ma na celu uwzględnienie wniosków starostów oraz wojewodów w sprawie umożliwienia zastosowania przepisu art. 55 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) do należności pieniężnych m.in. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa bądź czynszu za najem lub dzierżawę, a także wskazania organu lub podmiotu uprawnionego do umarzania, odraczania terminów spłaty lub rozkładania spłaty na raty tych należności. W wielu bowiem przypadkach koszty wyegzekwowania ww. należności rażąco (czasami kilkaset razy) przewyższają kwotę należności wraz z odsetkami.

Aktualnie resort finansów prezentuje stanowisko, iż przepisy ustawy o finansach publicznych nie mają zastosowania do nieściągalnych należności wynikających z ugn, gdyż kwestie te powinna regulować ustawa szczególna (ugn). W związku z powyższym zgodnie z sugestią resortu finansów zaproponowano dodanie w ugn przepisu, który jednoznacznie rozstrzygnie o możliwości umarzania, odraczania terminu spłaty oraz rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

- 3) **art. 16 ust. 1** – przepis wymaga doprecyzowania, gdyż obecne brzmienie budzi uzasadnione wątpliwości. Specyfika instytucji użytkowania wieczystego, które jest prawem ustanawianym na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa

lub jednostki samorządu terytorialnego powoduje, że w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez państwową lub samorządową osobę prawną na rzecz odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego następuje konfuzja praw, która skutkuje wygaśnięciem zrzeczonego prawa, gdyż np. gmina nie może być użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego jej własność. Powstaje natomiast pytanie, czy w sytuacji zrzeczenia się przez państwową osobę prawną użytkowania wieczystego obciążającego grunt gminy prawo wygasa, czy też przechodzi na rzecz Skarbu Państwa. W celu wyeliminowania wątpliwości zaproponowano zatem jednoznaczne rozstrzygnięcie, że w sytuacji zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego prawo to wygasa.

- 4) **art. 23 ust. 2, art. 25 ust. 3, art. 25b i art. 25d** – w związku z uchwaleniem ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829), z przepisów ugn usunięto większość regulacji dotyczących zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Spowodowało to wyłączenie możliwości powierzenia niektórych czynności gospodarowania zasobem publicznym osobom wykonującym te zawody. W konsekwencji powyższego obowiązujące przepisy przewidują możliwość sędowania niektórych czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami wyłącznie na rzeczoznawców majątkowych bądź podmioty, które zatrudniają rzeczoznawców majątkowych. Postulowane jest uelastycznienie przepisu w celu umożliwienia organom samodzielnego wyboru podmiotu, któremu zostaną powierzone czynności gospodarowania zasobem publicznym. Jednocześnie zaproponowano uchylenie przepisów art. 23 ust. 2 i art. 25 ust. 3, co oznacza, że możliwe będzie powierzenie niektórych czynności z tego zakresu podmiotom tworzonym przez samorzady lub Skarb Państwa na podstawie odrębnych przepisów. Taka praktyka ma już miejsce obecnie. Wiele samorządów powołuje bowiem jednostki organizacyjne, które wykonują zadania zarządzania i administrowania nieruchomościami stanowiącymi własność tych samorządów. Modyfikacja treści art. 25b i art. 25d jest konsekwencją uchylenia ust. 3 w art. 25, a także wynika ze zmian przepisów określających zasady zarządzania mieniem państwowym, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.



- 5) **art. 34 ust. 4** – z uwagi na „doniosły w skutkach” charakter zawiadomienia o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz przysługującym pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości zaproponowano, aby dokument ten sporządzany był wyłącznie w formie papierowej.
- 6) **art. 35** – propozycja ma na celu objęcie obowiązkiem zamieszczania w wykazie informacji o obrocie nieruchomościami publicznymi, niezależnie od formy prawnej dokonywanej czynności. Aktualnie brzmienie przepisu zawiera jednoznacznie określony katalog czynności (sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę), których dokonanie wymaga sporządzenia i opublikowania wykazu nieruchomości. Tym samym inne formy obrotu (np. zamiana, darowizna) nie są objęte ww. obowiązkiem. Z uwagi na zasadę jawności gospodarowania nieruchomościami publicznymi istnieje potrzeba doprecyzowania ww. przepisu.
- 7) **art. 37 ust. 3, 3a i 3b** – projektowana zmiana ma na celu zapewnienie jednolitej praktyki zbywania nieruchomości publicznych na rzecz ich długoletnich dzierżawców (ust. 3a pkt 1). Zaistniałe dotychczas wątpliwości zostaną wyeliminowane w szczególności poprzez uwzględnienie wykładni zaprezentowanej w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 28 września 2009 r. (sygn. akt II SA/Gl 137/2009). Zgodnie z sugestią Sądu oraz z uwagi na obowiązek gospodarowania nieruchomościami publicznymi zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki, w tym ochrony interesów finansowych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa, zaproponowano, aby wyjątek od ogólnej zasady przetargowego zbywania nieruchomości publicznych mógł być stosowany wyłącznie wobec osób, które wieloletnio gospodarują nieruchomością publiczną. Ponadto zaproponowano rozszerzenie zakresu podmiotowego przepisu. Obecnie przepis obejmuje określoną grupę dzierżawców, jednak z uwagi na fakt, że użytkowanie jest prawem silniejszym od dzierżawy, uwzględniono również osoby, z którymi zawarto umowę użytkowania.

Projektowany przepis (ust. 3a pkt 2) wprowadza ponadto możliwość zawarcia w drodze bezprzetargowej umowy o nabycie nieruchomości z osobami, które były użytkownikami wieczystymi tych nieruchomości, ale nie zgłosiły żądania

o przedłużenie użytkowania wieczystego przed datą wygaśnięcia prawa, a deklarują chęć dalszego korzystania z nieruchomości. Zdarzają się przypadki, w których użytkownicy wieczystości bądź ich spadkobiercy mimo zbliżającego się upływu okresu trwania użytkowania wieczystego nie zadbali o złożenie wniosków o przedłużenie tego prawa. W obowiązującym stanie prawnym wygaśnięcie użytkowania wieczystego z uwagi na upływ terminu, na który było ustanowione, jest równoznaczne z koniecznością zapłaty przez właściciela na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego wynagrodzenia za budynki usytuowane na nieruchomości. Nieruchomość może zostać wówczas rozdysponowana (sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste) wyłącznie w drodze przetargu, a osobie, która ją dotychczas użytkowała wieczysto, nie przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tej nieruchomości.

- 8) **art. 43 ust. 2 pkt 2** – projekt przewiduje rozszerzenie katalogu czynności, jakie mogą wykonywać jednostki organizacyjne korzystające z nieruchomości oddanej w trwały zarząd. Zaproponowano, aby w ramach korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd jednostka organizacyjna mogła dokonać rozbiórki obiektu budowlanego.
- 9) **art. 60 ust. 1 pkt 3** – propozycja ma na celu ograniczenie zasobu nieruchomości gospodarowanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przeznaczonych na potrzeby GDDKiA poprzez wyłączenie, obok nieruchomości przeznaczonych na potrzeby rejonów GDDKiA, również nieruchomości zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych. W związku z reformą zasad zarządzania mieniem państwowym, od dnia 1 stycznia 2017 r. na ministra nałożono obowiązek gospodarowania wszystkimi nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby GDDKiA (jedynie z wyłączeniem rejonów). Przekazanie do kompetencji ministra gospodarowania nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi skutkuje nieuzasadnionym obciążeniem organu centralnego wydawaniem dużej liczby indywidualnych decyzji o przekazywaniu nieruchomości w trwały zarząd GDDKiA na budowę dróg. Rozwiązanie to wydaje się nieracjonalne, tym bardziej że przepisy obowiązujące przed dniem 1 stycznia 2017 r., na podstawie których kompetencje w tym zakresie przysługiwały starostom, sprawdziły się w praktyce. Proponuje się, aby powyższy przepis wszedł

w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Jednocześnie w świetle zaproponowanego *vacatio legis* nie jest potrzebne dodanie przepisu przejściowego.

**10) art. 61 ust. 4** – zmiana ma charakter porządkujący, wynika z błędnego odesłania do stosowania odpowiednich przepisów.

**11) art. 71 ust. 5a** – przewidziano zwolnienie użytkowników wieczystych zawierających kolejną umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tej samej nieruchomości z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Co do zasady przepis będzie dotyczył użytkowników wieczystych, którzy przed wygaśnięciem prawa wystąpią z żądaniem o przedłużenie użytkowania wieczystego. Jednakże z uwagi na zmianę zaproponowaną w art. 37 ust. 3a pkt 2, umożliwiającą zawarcie kolejnej umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez użytkowników wieczystych bądź ich spadkobierców, którzy nie zgłosili żądania o przedłużenie użytkowania wieczystego przed datą wygaśnięcia prawa, a deklarują chęć dalszego korzystania z nieruchomości, zaproponowano objęcie zwolnieniem również tych użytkowników. Osoby te wniosły pierwszą opłatę przy zawieraniu umowy, która wygasła. Jednocześnie zaproponowano określenie terminu, w jakim istnieje możliwość skorzystania ze zwolnienia, bowiem pozostawienie bezterminowej możliwości powodowałoby stan niepewności organu. Zatem jeżeli nie upłynęły 3 lata od dnia wygaśnięcia umowy, nie jest uzasadnione obciążanie tych osób obowiązkiem wniesienia pierwszej opłaty, pobieranej przez właściciela co do zasady jednorazowo przy ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego. Projektowany 3-letni termin przedłużający użytkownikowi wieczystemu możliwość skorzystania ze zwolnienia wydaje się optymalny.

**12) art. 71 ust. 7** – zmiana ma na celu uregulowanie sposobu rozliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy w trakcie roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika wieczystego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego bądź w efekcie innych czynności lub postępowań, np. sądowych. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieją regulacje określające zasady rozliczeń bądź zwrotu części opłaty za niewykorzystaną część roku. Na podstawie wyroków sądów wydawanych w sprawach indywidualnych samorządy zwracają część opłaty, mimo że nie

mają możliwości egzekwowania opłaty za pozostałą część roku od „nowych” użytkowników wieczystych. Przepis wprowadzi zasadę, że opłatę roczną wnosi w całości osoba będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który opłata obowiązuje. Natomiast sposób wzajemnych rozliczeń strony będą mogły określić w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w ramach swobody umów bądź w przypadku zmiany użytkowania wieczystego na mocy wyroku sądu, sposób rozliczeń między dotychczasowym a aktualnym użytkownikiem wieczystym może ustalić sąd.

**13) art. 74 ust. 1, 1a i 1b** – przepis wymaga doprecyzowania z uwagi na niejednorodną praktykę organów udzielających bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W przepisach ugn, jak również w innych przepisach nie wskazano, co należy rozumieć przez pojęcie „dochód”. Jest także problematyczne, z jakiego okresu dochód miesięczny powinien być brany pod uwagę przy udzielaniu bonifikaty. Na różną praktykę stosowania przepisu i potrzebę działań legislacyjnych wskazuje Rzecznik Praw Obywatelskich. Zaproponowano nawiązanie do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180) z uwagi na podobny cel tych regulacji polegający na wsparciu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe. Do dochodu nie wlicza się natomiast świadczeń o charakterze socjalnym, np. pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, zapomóg i zasiłków z pomocy społecznej, a także świadczenia z tzw. programu 500+. Projektowane przepisy zawierają również definicję pojęcia „gospodarstwo domowe”, sformułowaną również na wzór definicji zawartej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych oraz określają termin na złożenie wniosku o udzielenie bonifikaty.

**14) art. 77 ust. 4, 5, 6** – zaproponowano doprecyzowanie przepisu w celu umożliwienia zaliczania przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Obecnie przepis pozwala zaliczać jedynie wartość nakładów dokonywanych po aktualizacji.

Rzecznik Praw Obywatelskich wskazał, że przepis ten wprowadza nierówność wobec osób, które poniosły nakłady przed pierwszą aktualizacją. Zaproponowane brzmienie art. 77 ust. 4 ugn przyznaje tym osobom prawo zaliczenia nakładów.

Ponadto doprecyzowano pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej w celu określenia, które nakłady podlegają zaliczeniu w procedurze aktualizacji. Dotychczas przepis ten budził bowiem wiele wątpliwości i był często przedmiotem orzecznictwa sądowego. W celu zapewnienia jednolitego stosowania przepisów przesądzono, nawiązując do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r. sygn. akt. II CSK 223/12 oraz wyroku z dnia 21 maja 2014 r. sygn. akt II CSK 451/13, że użyte w art. 77 ust. 4 pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej definiuje art. 143 ust. 2 ugn. Za takim samym rozumieniem tego pojęcia przemawia utrzymanie spójności przepisów ugn i bez znaczenia jest tu, w jakim rozdziale definicja ta została umieszczona, ponieważ jej zastosowanie jest szersze, służy nie tylko jako odniesienie dla pojęcia używanego w zmienianej ugn, ale również w innych aktach prawnych.

Dookreślono również, poprzez odniesienie do art. 143 ugn, że pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej” należy rozumieć jako infrastrukturę publiczną, wybudowaną z udziałem środków publicznych lub środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie powinny mieścić się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4. Takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r. sygn. akt II CSK 223/12. W ocenie Sądu drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza, itp., ulokowane na nieruchomości użytkownika wieczystego, nie stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 ugn.

Nowe brzmienie przepisu powoduje bezprzedmiotowość regulacji zawartej w ust. 5, bowiem umożliwia zaliczenie wszystkich niezaliczonych dotychczas nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Tym samym w projekcie przewidziano uchylenie art. 77 ust. 5.

- 15) art. 78 ust. 1 i art. 81 ust. 1** – zmiana o charakterze doprecyzującym przesądzająca, że wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej oraz żądanie dokonania aktualizacji opłaty rocznej mogą nastąpić wyłącznie w formie papierowej.
- 16) art. 78 ust. 2 i 3** – projektowane zmiany mają na celu doprecyzowanie procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w zakresie sprecyzowania strony postępowania, będącej właścicielem nieruchomości gruntowej. Na problemy w tym zakresie pojawiające się w toku postępowań przed sądami powszechnymi zwracał uwagę Rzecznik Praw Obywatelskich. W obowiązującej treści przepisów ustawodawca posłużył się pojęciem „właściwego organu”, które zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 9 ugn. Zgodnie z tym przepisem „właściwym organem” jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa. W ocenie Rzecznika nie można mieć jednak wątpliwości, że stronami postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej nie są, jak wynika z literalnego brzmienia przepisów, „właściwy organ” i użytkownik wieczysty, a właściciel nieruchomości i użytkownik wieczysty, co potwierdza cywilnoprawny charakter prawa użytkowania wieczystego. W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste właściwy organ jedynie reprezentuje podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r. sygn. akt I CSK 263/08). W praktyce zdarzają się zatem przypadki, w których pozew zostaje odrzucony tylko dlatego, że powód postępując zgodnie z literalną wykładnią ugn twierdzi, że pozwanym w sprawie winien być właściwy organ, a nie właściciel nieruchomości. W celu wyeliminowania powyższych wątpliwości proponuje się w art. 78 ust. 3 ugn doprecyzować, że wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości.

Ponadto w celu przyspieszenia procesu przekazywania spraw w przepisie art. 78 ust. 2 zaproponowano, aby wniosek składany był za pośrednictwem właściwego organu reprezentującego Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

- 17) art. 78 ust. 4, art. 81 ust. 4** – zaproponowano drobne zmiany redakcyjne, które nie mają wpływu na merytoryczną treść ww. przepisów, natomiast uczynią przepisy bardziej jednoznacznymi.
- 18) art. 79 ust. 1 i 6** – zaproponowana zmiana polegająca na uchyleniu zdania drugiego wynika z potrzeby dostosowania brzmienia przepisów ugn do przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827, z późn. zm.), zgodnie z którą od dnia 1 stycznia 2007 r. od podań, w tym wniosków w sprawach załatwianych na podstawie przepisów ugn, nie pobiera się opłaty skarbowej. W konsekwencji powyższego zaproponowano również zmianę art. 79 ust. 6 o charakterze dostosowującym.
- 19) art. 79 ust. 2** – zmiana o charakterze doprecyzowującym. Samorządowe kolegia odwoławcze wydają orzeczenia na posiedzeniu niejawnym, natomiast rozprawa przeprowadzana jest w sytuacji zaistnienia przesłanek określonych w art. 89 Kpa. Przepis w aktualnym brzmieniu nakładający na samorządowe kolegium odwoławcze obowiązek wyznaczenia terminu rozprawy w praktyce nie w każdym przypadku znajdzie zastosowanie. W postępowaniu administracyjnym nie obowiązuje przyjęta w procesie cywilnym reguła, że organ orzekający rozpoznaje sprawę na rozprawie. Zaproponowano zatem, aby obowiązek wyznaczenia rozprawy aktualizował się wyłącznie w przypadku określonym w art. 89 § 2 Kpa. Nowe brzmienie przepisu przesądza, że organ powinien przeprowadzić rozprawę, w sytuacji gdy zachodzi potrzeba uzgodnienia interesów stron oraz gdy jest to potrzebne dla wyjaśnienia sprawy przy udziale świadków lub biegłych albo w drodze oględzin.
- 20) art. 79 ust. 5** – zmiana o charakterze doprecyzowującym, która ma na celu wykreślenie przepisu wskazującego, przed jakim organem powinna być zawarta ugoda. Obecne brzmienie przepisu może sugerować, że ugoda powinna zostać zawarta przed kolegium, choć w praktyce strony zawierają ugody we własnym zakresie informując kolegium o tym fakcie. Strony powinny mieć możliwość

zawarcia ugody jako cywilistycznego sposobu rozwiązania sporu na każdym etapie bez konieczności odwoływania się do autorytetu kolegium.

**21) art. 98a ust. 1 i 1b** – zaproponowana zmiana ma na celu ujednoczenie terminu określania opłat adiacenckich. Aktualnie w art. 98a ust. 1 oraz art. 145 ust. 2 ugn funkcjonują odmienne sposoby określenia terminu. Przepis art. 98a ust. 1 ugn stanowi, iż ustalenie opłaty adiacenckiej ma nastąpić w terminie 3 lat, a zgodnie z art. 145 ust. 2 ugn organ ma 3 lata na wydanie decyzji. Proponowana zmiana ma również wyeliminować rozbieżności, jakie pojawiły się w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie znaczenia proceduralnego terminu na wydanie decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 24 listopada 2015 r. sygn. akt II SA/Łd 857/15 „Termin ten nie może być stosowany w sprawie, w której sąd administracyjny uchylił decyzje wydane z jego zachowaniem. Funkcją terminu określonego w art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest ograniczenie w czasie niepewności co do możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej. Zauważyć bowiem należy, że stosownie do treści art. 145 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ administracji może ustalić opłatę adiacencką. Zatem, jeżeli już raz w tym terminie decyzja została doręczona, przy czym jak się przyjmuje wystarczy doręczenie decyzji organu pierwszej instancji, to ustaje stan niepewności co do skorzystania przez właściwy organ ze swoich uprawnień. Za taką wykładnią przemawia potrzeba zapewnienia, aby kontrolna w stosunku do administracji publicznej funkcja sądu administracyjnego nie była wykorzystywana do uniemożliwienia realizacji zadań tej administracji.”. Natomiast odmienne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, który w wyroku z dnia 15 października 2015 r. sygn. akt II SA/Po 339/15 zaznaczył, iż „do zachowania terminu określonego w art. 145 ust. 2 u.g.n. musi istnieć w obrocie prawnym rozstrzygnięcie ustalające wysokość opłaty adiacenckiej wydane przed upływem trzech lat. Późniejsze wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji ustalającej wysokość tej opłaty, jeżeli upłynął już 3-letni termin do jej wydania, powoduje, że organ traci kompetencje do wydania decyzji określającej wysokość opłaty adiacenckiej, tj. traci uprawnienie do kształtowania praw lub obowiązków jednostki w ramach administracyjno-prawnego stosunku materialnego.”. Nowy sposób określenia terminu, w którym organ może skorzystać z uprawnienia do



naliczenia opłaty adiacenckiej, rozwiąże aktualnie pojawiający się problem związany z uchyleniem decyzji wydanej przez organ I instancji.

Ponadto zaproponowano, aby wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określać według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. W obowiązującym porządku prawnym w przypadku ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości przyjmuje się ceny na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości (§ 12 ust. 3 rozporządzenia w sprawie scalania i podziału nieruchomości), a nie z dnia wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Zatem przyjęcie nowego brzmienia będzie spójne z pozostałymi przypadkami określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłat adiacenckich.

Doprecyzowanie zasad określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych oraz rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych występujących w tym zakresie. Wycena nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości powinna odzwierciedlać *ratio legis* instytucji opłaty adiacenckiej. Wzrost wartości w tym przypadku wynika z dokonania podziału nieruchomości (w postępowaniu administracyjnym lub sądowym), którego skutkiem jest wydzielenie działek mogących stanowić odrębne nieruchomości. Niektóre sądy w sytuacjach, kiedy rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości po podziale jako sumę wartości poszczególnych działek, nie dopuszczają tej metody powołując się na kodeksową definicję nieruchomości. Taka interpretacja ogranicza możliwość wykonania rzetelnej wyceny nieruchomości w związku z niedostateczną liczbą nieruchomości podobnych do nieruchomości po podziale. Obserwacja rynku wskazuje bowiem, że właściciele nieruchomości tylko sporadycznie zbywają po podziale nieruchomość w całości (wszystkie wydzielone działki gruntu łącznie). Doprecyzowanie zasad wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości wyeliminuje przypadki niewłaściwej praktyki wyceny nieruchomości.

Wprowadzenie art. 98a ust. 1b ma na celu poprawę czytelności przepisu art. 98a. W tym celu podzielono art. 98a ust. 1 na art. 98a ust. 1 oraz art. 98a ust. 1b.

Wydzielony art. 98a ust. 1b dedykowany jest kwestiom związanym z wyceną nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

**22) art. 145 ust. 2, art. 146 ust. 3** – propozycja jest związana ze zmianą art. 98a ust. 1 i ma na celu ujednoczenie przepisów oraz wyeliminowanie rozbieżności interpretacyjnych.

**23) art. 148 ust. 4** – propozycja ma na celu zachęcenie obywateli do partycypowania w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Aktualne brzmienie przepisu nie sprzyja (nie zachęca) dobrowolnemu uczestniczeniu w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, z uwagi na obowiązującą zasadę rozliczenia nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Zaproponowane rozwiązanie wprowadza korzystniejszy mechanizm określania wysokości opłaty adiacenckiej wobec osób, które dobrowolnie wniosły środki finansowe na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

**24) art. 151 ust. 1** – celem zmiany jest ujednoczenie brzmienia definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w ugn z definicją zawartą w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ugn „wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”. Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 76 ww. rozporządzenia UE „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Analiza porównawcza obu definicji

proceedzi do wniosku, iż koncepcja wartości rynkowej nieruchomości jest tożsama w obu aktach prawnych, przy czym polska definicja zawiera dodatkowy element metodologiczny dotyczący stosowania podejścia porównawczego. Definicja zawarta w rozporządzeniu UE odnosi się do działalności instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, na potrzeby których określana jest przez rzeczoznawców majątkowych wartość rynkowa nieruchomości. Obowiązek stosowania ww. definicji wynika wprost z przywołanego rozporządzenia UE, jednak wyłącznie w takim zakresie, w jakim wskazują na to przepisy rozporządzenia UE. W pozostałym zakresie stosowana jest definicja wynikająca z ugn. Intencją projektodawcy jest natomiast, aby niezależnie od celu wyceny nieruchomości stosowana była jedna definicja wartości rynkowej nieruchomości. Projektowana zmiana nie ma zatem na celu transpozycji przepisów unijnych do polskiego porządku prawnego, a unifikację pojęcia stosowanego na innych obszarach niż rozporządzenie UE do pojęcia zdefiniowanego w tym rozporządzeniu dla wąskiego obszaru rynku.

**25) art. 155 ust. 1 pkt 7** – zmiana ma charakter dostosowujący i wynika z propozycji uchylecia art. 158.

**26) art. 155 ust. 3** – propozycja ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących korzystania przez rzeczoznawców majątkowych z dokumentów i rejestrów zawierających dane niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości. Posiadanie pełnej informacji o nieruchomości wycenianej i nieruchomościach przyjętych do porównań jest niezbędne do przeprowadzenia prawidłowego procesu wyceny nieruchomości. Próby ograniczania dostępu do wymaganych dokumentów i rejestrów oraz limitowania dostępu do danych w nich zawartych oparte są często na nieprecyzyjnym określeniu obowiązków podmiotów udostępniających dane rzeczoznawcom majątkowym, z czego wywodzone są wnioski sprzeczne z ideą przepisu. Konieczne jest zatem jednoznaczne przesądzenie, iż rzeczoznawca majątkowy we własnym zakresie ma prawo uzyskać, a dany podmiot ma obowiązek udostępnić dokumenty i rejestry, do których dostęp jest rzeczoznawcy majątkowemu niezbędny w związku ze sporządzaną wyceną nieruchomości. Zaproponowany w przepisie obowiązek udostępnienia niezbędnych dokumentów i rejestrów nie wiąże się z koniecznością

udostępnienia zainteresowanemu sprzętu (np. kserokopiarki) stanowiącego własność urzędu.

- 27) art. 156 ust. 1a** – istotą propozycji jest zapewnienie dostępu do operatów szacunkowych osobom, których interesu prawnego te operaty dotyczą. Z przepisu wynika, że obowiązek udostępniania operatów został nałożony wyłącznie na organy administracji publicznej, co w praktyce okazało się niewystarczające. Czynności z zakresu gospodarowania mieniem publicznym, w ramach którego może zaistnieć konieczność sporządzenia operatu szacunkowego i udostępnienia go podmiotowi posiadającemu interes prawny, wykonywane są nie tylko przez organy administracji publicznej, ale także przez inne jednostki sektora finansów publicznych oraz inne podmioty, które wykorzystują lub dysponują środkami publicznymi. Zasadnym jest zatem objęcie również tego kręgu zleciodawców wycen nieruchomości, wskazanego w art. 9 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, obowiązkiem ich udostępniania osobom, które posiadają interes prawny.
- 28) art. 156 ust. 4** – propozycja ma na celu jasne i jednoznaczne określenie zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych. W dotychczasowej praktyce zauważalne są wątpliwości dotyczące okresu, w którym operat szacunkowy może być nadal wykorzystywany, oraz momentu, od którego ten okres należy liczyć. Dodatkowo, pomimo obowiązku dokonywania wyceny ze szczególną starannością właściwą dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w praktyce zdarzają się sytuacje, w których potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje bez stosownej analizy prawno-ekonomicznej przedmiotu wyceny i lokalnego rynku nieruchomości. Proponuje się zatem, aby potwierdzenie aktualności obejmowało kolejne dwanaście miesięcy, licząc od zakończenia okresu, w którym operat szacunkowy mógł być wykorzystany, a potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno zostać udokumentowane stosowną analizą, załączoną do operatu szacunkowego.
- 29) art. 157 ust. 1a** – zaproponowano rezygnację z ustawowego definiowania skutku negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, jakim jest utrata przez operat charakteru opinii o wartości nieruchomości. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisu wskazuje, iż w stosunku do tego samego operatu

szacunkowego wydawane były przez różne organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych zdecydowanie odmienne oceny prawidłowości jego sporządzenia. Zasadnym wydaje się zatem, aby zgodnie z zasadą swobody oceny dowodów ostateczną decyzję o możliwości wykorzystania operatu szacunkowego w danej sprawie podejmował organ prowadzący postępowanie.

- 30) art. 158, art. 173a ust. 1, art. 173c i art. 178 ust. 1** – istotą propozycji jest uchylenie obowiązku sporządzania i przekazywania właściwym organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych. Zaproponowana zmiana realizuje postulat zgłoszony przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, które w petycji z dnia 30 marca 2016 r. skierowanej do Pana Stanisława Karczewskiego – Marszałka Senatu, wnioskowało o uchylenie art. 158. Propozycja PTRM uzyskała aprobatę członków senackiej Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji podczas posiedzeń w dniach 14 czerwca i 2 sierpnia 2016 r. Inicjatywa Rządu ma na celu realizację ustaleń zapadłych na posiedzeniach Komisji.

W konsekwencji uchylenia art. 158 znosi się odpowiedzialność zawodową rzeczoznawców majątkowych z tytułu nieprzekazywania właściwym starostom wyciągów ze sporządzonych operatów szacunkowych. Jednocześnie znosi się obowiązek prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa badań w zakresie wartości nieruchomości. Uchyła się także obowiązek nieodpłatnego udostępniania do wglądu ww. ministrowi informacji o wartościach nieruchomości przez organy administracji publicznej dysponujące tymi informacjami.

- 31) art. 173a ust. 2** – zasadne jest, aby analizy i zestawienia dotyczące rynku nieruchomości, sporządzane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa były bezpłatne i dostępne dla każdego. Koszty związane z opracowywaniem analiz i zestawień dotyczących rynku nieruchomości są bowiem ponoszone niezależnie od tego, czy zainteresowany podmiot wystąpi o ich udostępnienie, czy też nie. Resort realizuje ustawowy obowiązek opracowywania tych analiz, a koszty tego działania są stałym kosztem ponoszonym przez budżet państwa. Przewidziane w obowiązujących regulacjach wpływy z tytułu udostępniania tych dokumentów

nie przekładają się w żaden sposób na funkcjonowanie przyjętego w ugn mechanizmu sporządzania co roku takich opracowań. Z uwagi na powyższe proponuje się rezygnację z pobierania opłat za udostępnianie ww. opracowań oraz publikację tych analiz na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra. Do tej pory analizy i zestawienia były udostępniane nieodpłatnie jedynie organom administracji publicznej oraz podmiotom, które udostępniły informacje o rynku nieruchomości przydatne do opracowania tych analiz i zestawień albo poniosły koszty pozyskania tych informacji. W pozostałych przypadkach udostępnianie analiz i zestawień, zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisu, miało następować odpłatnie.

**32) art. 175 ust. 2, 4a, 4b, art. 178 ust. 1 i art. 198c–198e** – wprowadzono obowiązek dołączania do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości kopii dokumentu obowiązkowego ubezpieczenia OC. Analogicznie, w przypadku dokonywania potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy będzie również zobowiązany do dołączenia aktualnej kopii dokumentu ubezpieczenia. Jednocześnie mając na uwadze, że w praktyce mogą pojawić się sytuacje, gdy umowa o dokonanie wyceny nieruchomości została zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i do momentu obowiązywania nowych przepisów nie została zrealizowana (tzn. nie został sporządzony operat szacunkowy), zaproponowano, aby w takim przypadku rzeczoznawca majątkowy dołączał kopię dokumentu ubezpieczenia do operatu szacunkowego, który zostanie sporządzony na podstawie tej umowy. W takiej sytuacji bowiem umowa o wykonanie wyceny nieruchomości zostanie zawarta na podstawie przepisów dotychczasowych, które nie przewidują m.in. obowiązku dołączania kopii dokumentu ubezpieczenia, operat szacunkowy natomiast zostanie sporządzony według nowych przepisów.

Ponadto w obowiązującym stanie prawnym obowiązek ubezpieczenia OC dotyczy przedsiębiorców, a zatem nie jest możliwe nałożenie z tego tytułu kar dyscyplinarnych na osoby fizyczne będące rzeczoznawcami majątkowymi. Obowiązek posiadania ubezpieczenia OC przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości kontrolować będzie Inspekcja Handlowa, której kompetencje w tym zakresie wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Inspekcji Handlowej (Dz. U. z 2016 r.

poz. 1059, z późn. zm.). Zdecydowano przy tym o wprowadzeniu sankcji finansowych za nieprzestrzeganie obowiązku posiadania ubezpieczenia OC w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia. Wysokość kary pieniężnej uzależniona będzie od skali prowadzonej działalności z zakresu szacowania nieruchomości, dotychczasowej działalności przedsiębiorcy oraz czasu trwania naruszenia, przy czym kryterium „dotychczasowa działalność przedsiębiorcy” obejmować będzie m.in. wyniki poprzednich kontroli. Jednocześnie uznano, że administracyjna kara pieniężna będzie karą efektywną, ze względu na możliwość szybkiego nałożenia, a dotkliwość kary będzie skutecznie zniechęcała do naruszania przepisów ugn. Uprawnienia do nakładania kar finansowych przysługiwać będą wojewódzkim inspektorom Inspekcji Handlowej. Od decyzji wydanej w pierwszej instancji, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o Inspekcji Handlowej, przysługuje odwołanie do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Ponadto możliwość nałożenia kary pieniężnej ograniczono do terminu trzech lat, licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC przez przedsiębiorcę. Norma ta wpisuje się w regulacje zawarte w Kodeksie cywilnym, w którym termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej określono na trzy lata.

Analogiczne rozwiązanie zaproponowano również w odniesieniu do pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Granice wysokości kary pieniężnej za brak ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami będą identyczne jak w przypadku przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, natomiast dla zarządców nieruchomości – zarówno dolna, jak i górna granica wysokości kary stanowić będą dwukrotności tych stawek. Zróżnicowanie wysokości kar pieniężnych wynika z minimalnej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia OC przewidzianej dla przedsiębiorców wykonujących czynności z zakresu odpowiednio szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

W konsekwencji wprowadzenia przepisów o karach pieniężnych zaszła także potrzeba zmodyfikowania tytułu działu VI ugn.

Proponuje się również przywrócenie odpowiedzialności zawodowej za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. W obecnym stanie prawnym rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany stale doskonalić swoje kwalifikacje zawodowe. Na skutek częściowej deregulacji zawodu, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 r., zniesiona została jednak odpowiedzialność zawodowa za niewypełnienie tego obowiązku. Zrezygnowano wówczas także z określenia sposobów i form doskonalenia, wymogów programowych dla różnych form doskonalenia zawodowego, a także kryteriów oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. W konsekwencji doskonalenie kwalifikacji zawodowych może być obecnie realizowane w dowolnej formie i w dowolnym wymiarze czasowym. Jednocześnie niewywiązywanie się z obowiązku ustawowego nie wiąże się z konsekwencjami o charakterze dyscyplinarnym. Propozycja wychodzi naprzeciw postulatom zgłaszanym przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie, mając na uwadze potrzebę zapewnienia możliwości weryfikacji wypełniania przez rzeczoznawców majątkowych ustawowego obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, zobligowano rzeczoznawców majątkowych do dokumentowania wypełniania tego obowiązku oraz przechowywania tej dokumentacji przez okres pięciu lat.

**33) art. 177 ust. 2b pkt 2** – zmiana ma na celu doprecyzowanie kryteriów oceny spełnienia warunku posiadania doświadczenia zawodowego przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych zwolnionych z obowiązku odbywania co najmniej 6-miesięcznej praktyki zawodowej. Obecnie zarówno ze strony kandydatów, jak i Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, napływają sygnały świadczące o nieprecyzyjnej treści przepisu, co powoduje różną praktykę przy kwalifikowaniu kandydatów oraz niepewność sytuacji prawnej osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

**34) art. 178 ust. 2c i art. 193 ust. 6 i art. 195a ust. 1a** – proponuje się jednoznaczne wskazanie terminu, w którym następuje wykonanie decyzji o zastosowaniu wobec rzeczoznawcy majątkowego kary dyscyplinarnej wydanej w I instancji, w przypadku gdy rzeczoznawca majątkowy nie złoży w ustawowym terminie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Zaproponowano, aby wykonanie



takiej decyzji następowało po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, analogicznie do obowiązującego art. 195a ust. 3 ugn. Jednocześnie zaproponowano doprecyzowanie przepisów odnoszących się do wykonania kary dyscyplinarnej poprzez zaznaczenie, że wykonanie kary dyscyplinarnej następuje przez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Wpis będzie zawierał informacje przewidziane dla zakresu informacyjnego centralnego rejestrów rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w przepisach ugn (art. 193 ust. 4). Ponadto w przypadku orzeczenia kary zawieszenia uprawnień zawodowych wnioski o ponowny wpis może zostać złożony po upływie okresu zawieszenia uprawnień zawodowych, liczonego od daty wykreślenia z centralnego rejestru, a nie np. od daty otrzymania decyzji o zastosowaniu tej kary.

**35) art. 178 ust. 6** – doprecyzowanie, że rzeczoznawca majątkowy, który orzeczeniem sądu został pozbawiony uprawnień zawodowych w wyniku:

- a) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
- b) skazania za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe,
- c) sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego lub zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości

– z dniem uprawomocnienia się tego orzeczenia traci prawo wykonywania zawodu i posługiwania się tytułem „rzeczoznawca majątkowy”. Przepis ten jest niezbędny z uwagi na upływ czasu pomiędzy uprawomocnieniem się orzeczenia sądu a otrzymaniem informacji o tym zdarzeniu przez organ prowadzący centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych, a tym samym wykreśleniem z tego rejestru.

**36) art. 179a, art. 179b, art. 184a, art. 184b i art. 198b** – zaproponowano wprowadzenie definicji „pośrednictwa w obrocie nieruchomościami” oraz „zarządzania nieruchomościami”, które zostały uchylone ustawą z dnia 13 czerwca

2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829). W konsekwencji w praktyce wykonywania działalności zawodowej pojawiły się wątpliwości interpretacyjne zgłaszane zarówno ze strony pośredników i zarządców, jak również klientów tych podmiotów. Zaistniała zatem potrzeba skatalogowania wykonywanych czynności, co pozwoli zapewnić przejrzystą i stabilną sytuację podmiotom zawierającym umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. Równocześnie pomocne będzie zdefiniowanie pojęć „pośrednik w obrocie nieruchomościami” oraz „zarządca nieruchomości”. Należy zauważyć, że przed dniem 1 stycznia 2014 r. pośrednikiem lub zarządcą mogła być wyłącznie osoba fizyczna, która posiadała licencję zawodową nadaną przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Natomiast w obowiązującym stanie prawnym czynności pośrednictwa oraz zarządzania może wykonywać każdy pod warunkiem, że zawrze odpowiednio umowę pośrednictwa lub o zarządzanie nieruchomością oraz będzie posiadał obowiązkowe ubezpieczenie OC. Pojawiają się jednak wątpliwości, kto powinien wykonywać czynności zawodowe, a przede wszystkim zawrzeć umowę pośrednictwa lub umowę o zarządzanie nieruchomością i w związku z tym podlegać obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej, czy np. zarządca jako osoba fizyczna, czy firma (osoba prawna) zatrudniająca zarządców. W ocenie projektodawcy pośrednikiem lub zarządcą powinna być osoba, która realizuje czynności zawodowe odpłatnie, w sposób zorganizowany, ciągły, powtarzalny. Te wszystkie elementy składają się na definicję działalności gospodarczej, dlatego zaproponowano, aby czynności z zakresu pośrednictwa lub zarządzania nieruchomościami mogli wykonywać przedsiębiorcy. W takim przypadku nie ma przeszkód, aby faktyczne czynności wykonywały osoby fizyczne na podstawie umowy łączącej ich z przedsiębiorcą. Ponadto zdefiniowanie pośrednika i zarządcy jako przedsiębiorcy znacząco ograniczy ryzyko, że pośrednictwem lub zarządzaniem zajmować się będą przypadkowe osoby, co w konsekwencji zagwarantuje również większą ochronę osobom korzystającym z tego rodzaju usług.

Ponadto wprowadza się sankcję finansową za wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami bez

wymaganej przepisami formy. Analogiczną sankcję przewidziano także dla rzeczoznawców majątkowych wykonujących zawód w niedopuszczalnej przez przepisy formie. W obowiązującym stanie prawnym brak jest bowiem sankcji z tego tytułu wobec rzeczoznawcy majątkowego. W ocenie projektodawcy taki instrument prawny zdyscyplinuje podmioty działające na rynku nieruchomości i jednocześnie zminimalizuje sytuacje, w których czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomością wykonywać będą podmioty nieuprawnione. Wymiar kary będzie przy tym skutecznie odstraszał przed łamaniem przepisów.

- 37) art. 180 ust. 3 i art. 185 ust. 2** – zaproponowano wprowadzenie możliwości zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub umowy o zarządzanie nieruchomością w formie nie tylko pisemnej, ale również w formie elektronicznej.
- 38) art. 181 ust. 3a i 3b oraz art. 186 ust. 3a i 3b** – zobowiązano pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcę nieruchomości do dołączania do umowy pośrednictwa oraz umowy o zarządzanie nieruchomością kopii dokumentu ubezpieczenia, aby strona umowy posiadała informację niezbędną w przypadku ubiegania się o odszkodowanie za szkody spowodowane w związku z wykonywaniem czynności odpowiednio pośrednictwa lub zarządzania nieruchomościami. Wprowadzono także sankcję za niezrealizowanie tego obowiązku, polegającą na prawie wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Jednocześnie zaproponowano przepis dostosowujący do umów pośrednictwa i umów o zarządzanie nieruchomością zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i nadal obowiązujących, zgodnie z którym w takim przypadku pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości będzie obowiązany do przekazania stronie odpowiedniej kopii dokumentu ubezpieczenia wyłącznie na jej wniosek.
- 39) art. 181a** – powrócono do wcześniejszej regulacji, obowiązującej od dnia 22 września 2004 r. do dnia 31 grudnia 2013 r., która dotyczyła dostępu do rejestrów obejmujących nieruchomości i prawa do nieruchomości, przy czym dostęp ten jest uzależniony od zawartej umowy pośrednictwa. Prawidłowe i rzetelne wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

wymaga dostępu do rejestrów lub dokumentów. Pośrednik powinien przedstawić klientowi pełną informację na temat oferowanej nieruchomości i nie może w tym zakresie usprawiedliwiać się brakiem dostępu do danych z różnych rejestrów. Podkreślenia wymaga, że dostęp do większości rejestrów zawartych w tym przepisie (poza ewidencją ludności i rejestrem osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) przysługuje każdemu, ze względu na publiczny charakter tych rejestrów. Zestawienie ww. rejestrów jest zasadne ze względu na wskazanie, jakie niezbędne rejestry i dokumenty powinien zweryfikować pośrednik w obrocie nieruchomościami w trakcie wykonywania czynności pośrednictwa. W przypadku ewidencji ludności istotne są informacje na temat osób zameldowanych. Brak tych informacji lub posiadanie niezweryfikowanych informacji może utrudnić sfinalizowanie transakcji dotyczącej nieruchomości, a tym samym wpłynąć na jakość świadczonych usług z zakresu pośrednictwa. Podobnie jest w przypadku danych obejmujących spółdzielcze prawo do lokalu. Ponieważ ww. prawo jest zbywalne i w związku z tym może być przedmiotem obrotu, pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien mieć możliwość uzyskania szczegółowych informacji na ten temat, aby je następnie przekazać klientowi.

- 40) art. 190a** – propozycja ma na celu zwolnienie podmiotów, które samodzielnie gospodarują nieruchomościami powierzonymi im do gospodarowania (tj. organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego gospodarujących zasobami nieruchomości tych jednostek, starostów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa oraz agencji, które na podstawie odrębnych przepisów wykonują prawo własności oraz inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, a co za tym idzie również gospodarują tymi nieruchomościami), jak również właścicieli nieruchomości samodzielnie zarządzających nieruchomościami stanowiącymi ich własność oraz użytkowników wieczystych i trwałych zarządców, którzy samodzielnie zarządzają nieruchomościami oddanymi im odpowiednio w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd, z obowiązków dotyczących zarządców nieruchomości przewidzianych w projekcie oraz zawartych w przepisach ugn. W konsekwencji bowiem wprowadzenia definicji „zarządcy nieruchomości” oraz „zarządzania nieruchomościami”, nieracjonalne jest, aby podmioty, które zdecydują się samodzielnie wykonywać czynności z zakresu zarządzania „swoimi”

nieruchomościami, były obowiązane do prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie, posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC czy zawierania umowy o zarządzanie nieruchomością. Analogiczna regulacja funkcjonowała również przed dniem 1 stycznia 2014 r.

- 41) art. 191 ust. 3a, 3c i 3e** – propozycja doprecyzowania terminu rozpatrzenia wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Z uwagi na fakt, że postępowanie kwalifikacyjne w sprawie nadania uprawnień zawodowych dzieli się na kilka etapów (etap wstępny – analiza dokumentacji, następnie egzamin pisemny i ustny), w trakcie których mogą nastąpić różne okoliczności powodujące przesunięcie terminu przystąpienia kandydata do danego etapu egzaminu, na gruncie obowiązującego brzmienia art. 191 ust. 3a powstawały wątpliwości, od jakiej daty następuje bieg dwumiesięcznego terminu. Nie jest jednoznaczne, czy data wszczęcia postępowania to data złożenia wniosku przez kandydata, czy może data etapu wstępnego, który przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna stwierdzająca spełnienie wymogów nadania uprawnień.

Zaproponowano, aby termin rozpatrzenia wniosku liczyć od daty przeprowadzenia etapu postępowania kwalifikacyjnego, którego dotyczy wniosek. W przypadku zatem gdy kandydat po raz pierwszy wnioskuje o nadanie uprawnień zawodowych, organ będzie zobowiązany rozpatrzyć wniosek w terminie dwóch miesięcy od daty przeprowadzenia etapu wstępnego, który przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. W przypadku gdy kandydat, który uzyskał wynik negatywny egzaminu pisemnego lub ustnego, występuje ponownie z wnioskiem o nadanie uprawnień, etap wstępny jest pomijany, a zatem bieg terminu będzie liczony od dnia przeprowadzenia egzaminu, do którego przystąpi kandydat.

Zmiany w art. 191 ust. 3c mają jedynie charakter redakcyjny, dostosowujący przepisy ugn do praktyki działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i jej zespołów.

- 42) art. 191 ust. 4 i art. 194 ust. 3** – korekta przepisów upoważniających do wydania aktów normatywnych (zarządzeń o powołaniu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej) umożliwiające

odwołanie i powołanie całych Komisji lub poszczególnych członków Komisji (np. w przypadku rezygnacji, śmierci, itp.). Dodatkowo zaproponowano, aby osoby wchodzące w skład ww. Komisji mogły pełnić swoje funkcje do czasu powołania nowych składów, jednak nie dłużej niż przez 6 miesięcy.

**43) art. 192 ust. 2 i art. 193 ust. 3** – proponuje się sformułowanie podstawy prawnej do wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości obywatelom UE, którym na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 65), uznano nabyte w tych państwach kwalifikacje zawodowe do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoby, którym uznane zostały kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego na terenie Polski, uzyskują prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Osoby te są również wpisywane do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Oznacza to tym samym, że obywatele UE, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, mają analogiczne prawo do wykonywania tego zawodu jak osoby, którym uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nadano w trybie przepisów działu IV rozdziału 4 ugn. Należy jednak zauważyć, że w odniesieniu do osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania według przepisów ugn, dokumentem potwierdzającym nadanie tych uprawnień jest świadectwo. Natomiast obywatele UE, którzy uzyskują de facto takie same uprawnienia, jednakże na podstawie innych przepisów dotyczących uznawania kwalifikacji zawodowych, otrzymują decyzję organu. Zasadne wydaje się zatem, aby całe środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych mogło legitymować się jednolitym dokumentem potwierdzającym posiadane uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Należy również podkreślić, że propozycja ma na celu wyłącznie zapewnienie możliwości uzyskania i posługiwania się przez obywateli UE, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego na terenie Polski, takim samym dokumentem, jak rzeczoznawcy majątkowi, którzy

uzyskali uprawnienia zawodowe w trybie ugn. Wydanie dokumentu następować będzie na wniosek osoby zainteresowanej.

Ponadto w projekcie przewidziano, że prawo ubiegania się o wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych przysługiwać będzie również obywatelom UE, którym kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zostały uznane przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy.

- 44) art. 193 ust. 4 pkt 6** – zaproponowano zastąpienie informacji zamieszczanej w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych dotyczącej adresu zamieszkania osoby uprawnionej adresem korespondencyjnym. Propozycja wynika z zasady adekwatności gromadzenia oraz przetwarzania danych osobowych do celów, w jakich są przetwarzane. Zaproponowane rozwiązanie uwzględnia postulat zgłoszony przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych.
- 45) art. 193 ust. 10** – propozycja ma na celu wyłączenie obowiązku zamieszczania informacji o wykształceniu osób uprawnionych do szacowania nieruchomości w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także publikacji tej informacji na stronach internetowych urzędu. Zaproponowane rozwiązanie uwzględnia postulat zgłoszony przez Rzecznika Praw Obywatelskich. Utrzymuje się przy tym obowiązek publikowania danych dotyczących imion rodziców osób, którym nadano uprawnienia zawodowe, co pozwoli na zapewnienie możliwości weryfikacji przez klientów rzeczoznawców majątkowych posiadanych przez nich uprawnień zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości. Na skutek proponowanych zmian w praktyce zniknie bowiem możliwość dodatkowej weryfikacji rzeczoznawcy majątkowego według miejsca zamieszkania. Ponadto imię i nazwisko, w przypadku najbardziej popularnych nazwisk, w żaden sposób nie identyfikuje osoby fizycznej. Obecnie centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych zawiera ponad 50 przypadków, kiedy co najmniej dwie osoby mają identyczne imię i nazwisko. Tym samym postanowiono o pozostawieniu bez zmian przepisu odnoszącego się do ujawniania w rejestrze imion rodziców osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

- 46) art. 194 ust. 1b** – zgodnie z obowiązującą zasadą organ administracji publicznej nie może wszcząć postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego powołanego lub ustanowionego przez sąd. Nie jest zatem możliwa ocena czynności zawodowych szacowania nieruchomości dokonanych przez rzeczoznawcę majątkowego jako biegłego sądowego, podczas sporządzania operatu szacunkowego w toku prowadzonego postępowania sądowego, chyba że zwróci się o to sąd. Konieczne jest uzupełnienie dotychczasowej treści przepisu o czynności szacowania wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie prokuratora lub komornika. Czynności te podlegają ocenie sądu w toku prowadzonych postępowań. Wskazane jest zatem, aby czynności zlecane przez komornika lub prokuratora również podlegały ocenie w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jednakże w przypadku gdy o wszczęcie postępowania zwróci się sąd lub prokurator. Aby móc zakończyć dotychczas prowadzone postępowania wprowadzono także przepis przejściowy przesądzający, że do spraw wszczętych i niezakończonych stosuje się przepis w brzmieniu dotychczasowym, aby zakończyć dotychczas prowadzone postępowania.
- 47) art. 194 ust. 2** – zmiana doprecyzowująca, która jest konsekwencją zmiany wprowadzonej w art. 178 ust. 1 oraz propozycją uchylecia art. 158.
- 48) art. 197a** – dodanie upoważnienia do wydania aktu wykonawczego w związku z propozycją przywrócenia odpowiedzialności zawodowej za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, o którym mowa w art. 175 ust. 2 ugn (*vide* zmiana art. 178 ust. 1). Mając na uwadze konieczność weryfikacji spełniania przez rzeczoznawców majątkowych ww. obowiązku zasadne jest określenie sposobów doskonalenia kwalifikacji zawodowych, sposobów dokumentowania oraz sposobu oceny spełnienia tego obowiązku.
- 49) art. 198 ust. 1 i 2 oraz art. 198a** – propozycja ma na celu doprecyzowanie sankcji za wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez uprawnień zawodowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoby wykonujące działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, bez uprawnień zawodowych podlegają



karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Dotychczasowa praktyka wskazuje, że kary pozbawienia wolności albo aresztu nie są zasądzane z uwagi na „niską szkodliwość społeczną czynu”. Natomiast kary grzywny, możliwe do zasądzenia w wysokości maksymalnie 5000 zł, nie są wystarczająco skuteczne ze względu na zbyt niską dotkliwość tych kar. Zaproponowano zatem, aby osoba wykonująca czynności z zakresu szacowania nieruchomości bez uprawnień zawodowych podlegała karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł. Taka sankcja ograniczy ryzyko, że wyceną nieruchomości zajmować się będą nieuprawnione osoby. Jednocześnie rozszerzono katalog podmiotów, wobec których możliwe będzie zastosowanie kary pieniężnej. Zaproponowano objęcie sankcją również rzeczoznawców majątkowych, którzy w okresie odbywania kary dyscyplinarnej w postaci zawieszenia uprawnień zawodowych dokonują określania wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń. Powyższe rozwiązanie jest konieczne z uwagi na fakt, że obowiązujący system prawny nie przewiduje wobec takich rzeczoznawców majątkowych sankcji. Obowiązujący przepis art. 198 ust. 1 ugn dotyczy bowiem osób wykonujących czynności szacowania bez uprawnień zawodowych, natomiast rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną w postaci zawieszenia uprawnień, *de facto* posiada uprawnienia zawodowe, nie może jednak wykonywać czynności szacowania nieruchomości.

Ponadto zmiana w art. 198a ma charakter dostosowujący i wynika ze zmiany brzmienia art. 198 ugn.

W zakresie PgiK oraz ustawy o mieniu zabużańskim proponowane zmiany mają charakter dostosowujący i wynikają z propozycji uchylenia art. 158 ugn.

W projekcie ustawy w odniesieniu do niektórych postępowań lub obowiązków zaproponowano przepisy przejściowe, przesądzające o stosowaniu dotychczasowych regulacji do spraw wszczętych i niezakończonych.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 września 2017 r., z wyjątkiem:

- 1) znowelizowanego art. 60 ust. 1 pkt 3 ugn, który wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. W związku z reformą zasad zarządzania mieniem państwowym od dnia 1 stycznia 2017 r. na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania

i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nałożono obowiązek gospodarowania wszystkimi nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby GDDKiA. Nowelizacja przepisu art. 60 ust. 1 pkt 3 ugn ograniczy ten zasób. Jednakże zgodnie z przepisem art. 124 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2260) starostowie są obowiązani w terminie 6 miesięcy (do 30 czerwca 2017 r.) przekazać dokumentację dotyczącą nieruchomości. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż na mocy znowelizowanego przepisu art. 60 ust. 1 pkt 3 ugn starostowie nadal będą gospodarowali nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby rejonów GDDKiA, a także zajętych pod drogi publiczne lub przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych, niezasadne jest przekazywanie dokumentacji ministrowi. Tym samym zachodzi potrzeba, aby nowelizacja ww. przepisu weszła w życie przed dniem 30 czerwca 2017 r. W związku z powyższym oraz wypełnieniem dyspozycji art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296, z późn. zm.), zgodnie z którą w uzasadnionych przypadkach akty normatywne mogą wchodzić w życie w terminie krótszym niż czternaście dni, jeżeli ważny interes państwa wymaga natychmiastowego wejścia w życie aktu normatywnego i zasady demokratycznego państwa prawnego nie stoją temu na przeszkodzie, uzasadnione jest, aby projektowany przepis wszedł w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

- 2) przepisów zawierających zmiany dotyczące gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego (dział II ugn) oraz wykonywania, ograniczania lub pozbawiania praw do nieruchomości (dział III ugn), które wejdą w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów 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.).

Rozwiązania zaproponowane w projekcie nie dotyczą majątkowych praw i obowiązków przedsiębiorców, a także praw i obowiązków przedsiębiorców wobec organów administracji publicznej, zatem projekt nie będzie miał wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Ponadto, stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny (<http://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12286750>).

Dotychczas żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Pan Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Bogusława Załęska – Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami tel. (22) 522-51-50 Boguslawa.Zaleska@mib.gov.pl Anna Brzeska – st. specjalista w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami tel. (22) 522-51-58 Anna.Brzeska@mib.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 20 kwietnia 2017 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UD67</p>
---	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

- 1) Trudności w zawieraniu umów o zarządzanie i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, w tym problemy z określeniem zakresu umów, spowodowane tzw. deregulacją zawodów oraz uchynieniem definicji tych zawodów, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.
- 2) Niejednolita praktyka stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (np. w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, ustalania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości).

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

- 1) Skatalogowanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami. Oczekiwany efekt jest zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji stronom umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami.
- 2) Doprecyzowanie niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami rozwiąże problemy interpretacyjne zgłaszane przez Rzecznika Praw Obywatelskich i organy samorządu terytorialnego. Efektem tych zmian będzie ujednolicenie praktyki stosowania przepisów w zakresie m.in. zbywania nieruchomości publicznych na rzecz osób, które wieloletnio dzierżawią lub użytkują nieruchomości publiczne, określania dochodu na potrzeby udzielania bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Brak danych o podobnych problemach w innych krajach OECD/UE.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Pośrednicy w obrocie nieruchomościami	Nie jest możliwe podanie liczby pośredników w obrocie nieruchomościami, bowiem każdy może wykonywać czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod warunkiem posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem tych czynności.		Wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych poprzez wyraźne wskazanie, co należy rozumieć przez czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
Zarządcy nieruchomości	Nie jest możliwe podanie liczby zarządców nieruchomości, bowiem każdy może wykonywać czynności		Wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych poprzez wyraźne wskazanie, co należy rozumieć przez czynności zarządzania nieruchomościami.

	zarządzania nieruchomościami pod warunkiem posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem tych czynności.		
Rzeczoznawcy majątkowi	6857 rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień 4 kwietnia 2017 r.	Centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych	Wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, ujednoczenie praktyki wykonywania działalności zawodowej.
Uczestnicy rynku nieruchomości (właściciele nieruchomości, osoby poszukujące nieruchomości, najemcy) zawierający umowy pośrednictwa	Dokładna liczba nie jest możliwa do przewidzenia, gdyż nie ma informacji o liczbie zawieranych umów pośrednictwa		Zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji stronom umów pośrednictwa.
Uczestnicy rynku nieruchomości (właściciele nieruchomości, wspólnoty mieszkaniowe albo inne osoby lub jednostki organizacyjne, którym przysługuje prawo do nieruchomości) zawierający umowy o zarządzanie nieruchomościami	Dokładna liczba nie jest możliwa do przewidzenia, gdyż nie wiadomo ile osób będzie zawierało umowy o zarządzanie nieruchomościami. Szacuje się, że wspólnot mieszkaniowych jest ok. 130 tys. Zdecydowana większość powierza wykonywanie czynności zarządzania swoją nieruchomością zarządcom nieruchomości.	Dane uzyskane z Departamentu Mieszkalnictwa MliB	Zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji stronom umów o zarządzanie nieruchomościami.
Użytkownicy wieczyści	Wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.  1 730 000 osób	Szacunkowe dane zebrane i przekazane w drodze ankiet w kwietniu 2016 r. przez gminy (około 90%) oraz wszystkie starostwa powiatowe, Agencję Mienia Wojskowego oraz Agencję Nieruchomości Rolnych.	Ujednoczenie i doprecyzowanie zasad korzystania z nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
Wójtowie, burmistrzowie, prezydenci miast na prawach powiatu, zarządy powiatów, zarządy województw, starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wojewodowie	2479 gmin 380 powiatów 16 województw	Główny Urząd Statystyczny	Ujednoczenie praktyki stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
Wojewódzcy inspektorzy Inspekcji Handlowej	16 wojewódzkich inspektorów		Kontrola obowiązku posiadania ubezpieczenia OC przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie

			nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.
Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów	1		Rozpatrywanie odwołań od decyzji wydanych przez wojewódzkich inspektorów Inspekcji Handlowej w sprawach dotyczących kontroli obowiązku posiadania ubezpieczenia OC przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa	Minister Infrastruktury i Budownictwa		Stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Wydanie rozporządzenia, w którym określone zostaną sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, sposób dokumentowania oraz sposób oceny spełnienia tego obowiązku. Wydanie zarządzeń w sprawie powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt został uzgodniony z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt został również umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

W ramach konsultacji publicznych projekt został przesłany do:

- 1) Polskiej Izby Handlu,
- 2) Konfederacji Lewiatan,
- 3) Business Centre Club,
- 4) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 5) Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych,
- 6) Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- 7) Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości,
- 8) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- 9) Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości,
- 10) Polskiej Konfederacji Rynku Nieruchomości,
- 11) Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
- 12) Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości,
- 13) Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości,
- 14) Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
- 15) Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości,
- 16) Unii Deweloperów Nieruchomości Komercyjnych,
- 17) Stołecznego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
- 18) Krajowej Izby Gospodarczej,
- 19) Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
- 20) Związku Przedsiębiorców i Pracodawców,
- 21) Krajowej Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych,
- 22) Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”,

- 23) Krajowej Rady Sądownictwa,  
 24) Krajowej Reprezentacji Samorządowych Kolegiów Odwoławczych,  
 25) Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska,  
 26) Związku Banków Polskich.

Wyniki konsultacji zostały omówione w raporcie z konsultacji publicznych i opiniowania.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania													
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, w tym nie będzie powodowała zmniejszenia dochodów lub zwiększenia wydatków budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego.												

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								
Niemierzalne	jednostki samorządu terytorialnego, przedsiębiorstwa, rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Jednolita praktyka stosowania przepisów. Zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji podmiotom zawierającym umowy pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami.							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń									

**8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: W projekcie przewidziano uchylenie art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącego o obowiązku sporządzania i przekazywania właściwym organom wyciągów z operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych. Na mocy znowelizowanego art. 23 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne starostowie nie będą mieli obowiązku wprowadzania informacji z ww. wyciągów do ewidencji gruntów i budynków oraz rejestru cen i wartości nieruchomości.

Wprowadzono możliwość zawarcia umowy pośrednictwa lub umowy o zarządzanie nieruchomością w formie elektronicznej.

Zobowiązano rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcę nieruchomości do dołączania kopii dokumentu ubezpieczenia do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości, umowy pośrednictwa lub umowy o zarządzanie nieruchomością.

Zobligowano rzeczoznawcę majątkowego do dokumentowania wypełniania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

W pozostałym zakresie projekt nie będzie powodował zmiany obciążeń regulacyjnych.

**9. Wpływ na rynek pracy**

Projekt nie będzie miał wpływu na wzrost bądź spadek zatrudnienia.

**10. Wpływ na pozostałe obszary**

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
--	--	---

Omówienie wpływu	Brak wpływu.
------------------	--------------

**11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego**

W związku z proponowanymi zmianami przewiduje się wydanie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zarządzeń określających skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Planowane jest także wydanie rozporządzenia, w którym zostaną określone sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, sposób dokumentowania oraz sposób oceny spełnienia tego obowiązku.

**12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?**

Z uwagi na zakres regulacji oraz brak wpływu na zachowanie się podmiotów wykonujących działalność zawodową oraz organów nie jest możliwe dokonanie ewaluacji efektów projektu.

**13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

Raport z konsultacji publicznych i opiniowania.



## **Raport z konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (UD 67)**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) z chwilą skierowania do uzgodnień i konsultacji publicznych projekt ustawy został udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

Ponadto stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

W trybie art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa żaden z podmiotów nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

Projekt został skierowany do rozpatrzenia przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Na posiedzeniu w dniu 22 sierpnia 2016 r. Zespół ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska KWRiST, upoważniony do wyrażenia wiążącego stanowiska, **pozytywnie zaopiniował projekt ustawy.**

W ramach konsultacji publicznych projekt został przekazany do zaopiniowania przez następujące podmioty:

- 1) Business Centre Club,
- 2) Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
- 3) Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości,
- 4) Konfederacja Lewiatan,
- 5) Krajowa Izba Gospodarcza,
- 6) Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami,
- 7) Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych,
- 8) Krajowa Rada Sądownictwa,
- 9) Krajowa Reprezentacja Samorządowych Kolegiów Odwoławczych,
- 10) Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców RICS Polska,
- 11) Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami,
- 12) Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości,
- 13) Polska Federacja Rynku Nieruchomości,
- 14) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- 15) Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- 16) Polska Federacja Zarządców Nieruchomości,
- 17) Polska Izba Handlu,
- 18) Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego,
- 19) Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości,
- 20) Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości,
- 21) Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych,
- 22) Stołeczne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych,
- 23) Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych „POLONIA”,
- 24) Unia Deweloperów Nieruchomości Komercyjnych,
- 25) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców,
- 26) Związek Banków Polskich.

Uwagi wobec projektu zgłosiły 22 podmioty.

### **Większość uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych dotyczyła:**

- definicji wartości rynkowej nieruchomości,
- opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem,

- procedury aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
- definicji *zarządzania nieruchomościami* oraz *pośrednictwa w obrocie nieruchomościami*,
- systemu ocen prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych,
- obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

**Szereg proponowanych zmian zostało pozytywnie odebranych** przez organizacje zawodowe, które podkreślały, że przedstawione rozwiązania wychodzą naprzeciw oczekiwaniom środowisk związanych z gospodarowaniem nieruchomościami i niwelują negatywne skutki tzw. „*ustawy deregulacyjnej*”.

W dniu 2 sierpnia 2016 r. w resorcie infrastruktury i budownictwa odbyła się konferencja uzgodnieniowa z pomiotami, które w ramach konsultacji publicznych zgłosiły uwagi i propozycje do *projektu ustawy*. W konferencji uczestniczyli przedstawiciele 22 organizacji reprezentujących w głównej mierze środowiska zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

W trakcie konferencji uzgodnieniowej omówione zostały wszystkie postulaty zgłoszone przez podmioty społeczne. **Wyjaśnienia resortu infrastruktury i budownictwa do większości propozycji** zgłoszonych przez środowiska zawodowe **zostały przyjęte**. Dotyczy to w szczególności kwestii definicji wartości rynkowej nieruchomości, potwierdzania aktualności operatów szacunkowych, systemu ocen prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych czy definicji „*pośrednictwa w obrocie nieruchomościami*” oraz „*zarządzania nieruchomościami*”. W związku ze zgłoszonymi propozycjami strony społecznej **uwzględniono m.in. postulat rozszerzenia definicji organizacji zawodowych** o izby gospodarcze przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, **przywrócenia odpowiedzialności zawodowej za brak realizacji obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych** przez rzeczoznawców majątkowych, a także **przewidziano uchylenie art. 158 ugn** stanowiącego o obowiązku sporządzania oraz przekazywania właściwym organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych.

Część postulatów została rozpatrzona negatywnie.

### **Zasady ustalania opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości**

Zaproponowana zasada, zgodnie z którą wartość nieruchomości po podziale należy przyjmować jako sumę wartości działek powstałych w wyniku tego podziału spotkała się z **rozbieżnymi opiniami**. Część środowiska rzeczoznawców majątkowych wskazywała, że ujednoczenie zasad rozwieje pojawiające się rozbieżności w kwestii podstawy przyjmowania do obliczeń wartości nieruchomości po podziale. Przeciwnicy podnosili natomiast, że wartość nieruchomości po podziale przyjmowana według propozycji resortu nie będzie odpowiadała jej faktycznej wartości. Ponadto wskazywano na negatywne skutki społecznego odbioru tej zasady wyceny, gdyż będzie ona prowadzić do wzrostu wysokości ponoszonych opłat z tytułu podziału. W ocenie resortu **ujednoczenie tych zasad jest konieczne**. W związku z powyższym **pozostawiono zmianę przepisu regulującego to zagadnienie**, natomiast ewentualne dalsze doprecyzowanie zasady (sposób wyceny) zostanie rozważone na gruncie przyszłej zmiany przepisów *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, stanowiącego akt wykonawczy do *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

### **Definicja umowy pośrednictwa**

W trakcie konferencji pojawił się postulat, aby szczegółowo uregulować istotne postanowienia umowy pośrednictwa poprzez nazwanie stron umowy i łączącego ich stosunku prawnego oraz przywrócenie poprzedniego przepisu odnoszącego się do możliwości zawarcia umowy pośrednictwa z klauzulą wyłączności. W ocenie resortu **zaproponowane w projekcie zmiany wydają się wystarczające**, zatem propozycja nie została uwzględniona.

### **Definicja „zarządcy nieruchomości”**

Środowisko zawodowe pośredników poparło zaproponowaną definicję „*pośrednika w obrocie nieruchomościami*”, odnoszącą się do przedsiębiorcy. Natomiast w przypadku „*zarządcy nieruchomości*” tylko część środowiska zarządców uznała propozycję resortu za zasadną. Pojawiły się też inne propozycje, aby np. zarządcą była „*osoba wykonująca zawodowo działalność*”, bądź też, że powinna „*posiadać*

*odpowiednie przygotowanie zawodowe*". Kwestie kwalifikacji zawodowych, w tym także doskonalenia zawodowego są poza zakresem obecnej regulacji na skutek dokonanej deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości. Z tych względów zaproponowano odniesienie do przedsiębiorcy, czyli zgodnie z *ustawą o swobodzie działalności gospodarczej*, osoby fizycznej, a także prawnej, wykonującej we własnym imieniu działalność gospodarczą, przy czym w działalności gospodarczej mieści się także działalność zawodowa. W ocenie resortu pośrednikiem lub zarządcą powinna być osoba, która realizuje swoje czynności odpłatnie, w sposób zorganizowany, ciągły, powtarzalny. Te wszystkie elementy składają się na definicję działalności gospodarczej, dlatego zdecydowano, że **zawody te będą mogli wykonywać przedsiębiorcy**.

### **Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośrednika i zarządcy**

Zdecydowana większość przedstawicieli środowisk zawodowych zgodziła się, że należy utrzymać wymóg obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Wskazano przy tym, że konieczne jest wprowadzenie sankcji za niewypełnianie tego obowiązku. Nie zaproponowano jednak konkretnych zapisów w tym zakresie. Po analizie przepisów regulujących zagadnienia obowiązkowego ubezpieczenia OC różnych grup zawodowych zdecydowano o wprowadzeniu sankcji finansowych. Kontrolę działalności przedsiębiorców, w tym posiadanie obowiązkowego ubezpieczenia OC, przeprowadzać będzie Inspekcja Handlowa, której kompetencje w tym zakresie wynikają bezpośrednio z przepisów *ustawy o Inspekcji Handlowej*.

### **Dostęp do rejestrów publicznych**

W projekcie ustawy „*przywrócono*” treść przepisu stanowiącego, że pośrednik w obrocie nieruchomościami w związku z zawartą umową pośrednictwa ma prawo wglądu oraz pobierania odpisów i zaświadczeń z rejestrów publicznych. Propozycja wynikała z charakteru wykonywanych przez pośrednika czynności zawodowych. Brzmienie przepisu zostało uzgodnione z Generalnym Inspektorem Ochrony Danych Osobowych.

Przedstawiciele zarządców zaproponowali wprowadzenie analogicznego przepisu w odniesieniu do uprawnień zarządcy nieruchomości. Należy jednak wskazać, że zróżnicowanie proponowanych przepisów wynika ze specyfiki zawodów nieruchomościowych. Zarządzanie nieruchomościami nie wymaga bowiem dostępu do niektórych danych lub rejestrów.



Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.889.2016 / 8/MN

dot.: RM-10-52-17 z 24.04.2017 r.

Warszawa, 25 kwietnia 2017 r.

3/

Wpł.	26 04 2017
RKP-36051-2017	
Wydział Prace Legislacyjne	

KPRM



AAA241435

Pani  
Jolanta Rusiniak  
Sekretarz Rady Ministrów

### Opinia

**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej**

Szanowna Pani Minister,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

Z poważaniem

z up. Ministra Spraw Zagranicznych

Podpis:   
Marek Ziolkowski

Do wiadomości:

Pan Andrzej Adamczyk  
Minister Infrastruktury i Budownictwa

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA<sup>1)</sup>**

z dnia

**w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców  
majątkowych**

Na podstawie art. 197a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i ...) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych;
- 2) sposoby dokumentowania spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych;
- 3) sposób oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych.

**§ 2.** Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) doskonaleniu kwalifikacji zawodowych – należy przez to rozumieć doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o którym mowa w art. 175 ust. 2 ustawy.

**§ 3. 1.** Doskonalenie kwalifikacji zawodowych odbywa się przez:

- 1) własne lub współautorskie publikacje książkowe;
- 2) własne lub współautorskie publikacje w czasopiśmie, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. poz. 24, z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 3) ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;

---

<sup>1)</sup> Minister Infrastruktury i Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. poz. 1907 i 2094).

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1988 r. poz. 324, z 1989 r. poz. 187, z 1990 r. poz. 173, z 1991 r. poz. 442, z 1996 r. poz. 542, z 1997 r. poz. 554 i 770, z 1999 r. poz. 999, z 2001 r. poz. 1198, z 2002 r. poz. 1271, z 2004 r. poz. 1181, z 2005 r. poz. 377, z 2007 r. poz. 590, z 2010 r. poz. 1228 i 1551, z 2011 r. poz. 459, 934, 1204 i 1660, z 2012 r. poz. 1136 oraz z 2013 r. poz. 771.

4) udział w konferencjach lub sympozjach naukowych.

2. Działania, o których mowa w ust. 1, mogą być uznane za doskonalenie kwalifikacji zawodowych, jeżeli dotyczą zagadnień, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy.

3. Dokumentami potwierdzającymi doskonalenie kwalifikacji zawodowych są:

- 1) oświadczenia rzeczoznawców majątkowych, wskazujące tytuł książki, datę jej wydania, nazwę wydawnictwa oraz numer ISBN;
- 2) oświadczenia rzeczoznawców majątkowych, wskazujące tytuł, datę i numer ISSN lub ISBN czasopisma oraz tytuł publikacji;
- 3) dokumenty potwierdzające ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;
- 4) dokumenty potwierdzające udział w konferencjach lub sympozjach naukowych.

**§ 4.** 1. Ocena spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych jest dokonywana w formie punktowej.

2. Za poszczególne rodzaje działań wymienionych w § 3 ust. 1 przyznaje się liczbę punktów określoną zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do rozporządzenia.

3. Za spełnienie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych uznaje się uzyskanie przez rzeczoznawcę majątkowego w okresie rozliczeniowym co najmniej 12 punktów.

4. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Pierwszym okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy następujący po roku kalendarzowym, w którym rzeczoznawca majątkowy uzyskał uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

**§ 5.** Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.

**MINISTER INFRASTRUKTURY  
I BUDOWNICTWA**

Załącznik  
do rozporządzenia  
Ministra Infrastruktury i Budownictwa  
z dnia ... (poz. ...)

LICZBA PUNKTÓW PRZYŚLUGUJĄCA ZA POSZCZEGÓLNE RODZAJE DZIAŁAŃ  
UZNANYCH JAKO DOSKONALENIE KWALIFIKACJI ZAWODOWYCH  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Lp.	Forma doskonalenia kwalifikacji zawodowych	Liczba punktów
1	2	3
1	Własne lub współautorskie publikacje książkowe	4 punkty za jedną publikację książkową, jednak nie więcej niż 8 punktów w danym okresie rozliczeniowym
2	Własne lub współautorskie publikacje w czasopismach	2 punkty za jedną publikację, jednak nie więcej niż 8 punktów w danym okresie rozliczeniowym
3	Ukończenie studiów wyższych i studiów trzeciego stopnia	12 punktów za ukończenie studiów wyższych albo studiów trzeciego stopnia
4	Ukończenie studiów podyplomowych	6 punktów za ukończenie studiów podyplomowych
5	Udział w konferencjach lub sympozjach naukowych	1 punkt za każde 2 godz. uczestnictwa, jednak nie więcej niż 8 punktów w danym okresie rozliczeniowym
6	Ukończenie szkoleń lub kursów	1 punkt za każde 2 godz. uczestnictwa w ukończonym szkoleniu lub kursie

\* Godzina uczestnictwa jest jednostką czasową trwającą 45 minut.

## UZASADNIENIE

Celem niniejszego projektu rozporządzenia jest wykonanie projektowanego w art. 1 pkt 47 ustawy z dnia ... o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...) upoważnienia do wydania aktu wykonawczego, które wprowadzone zostanie do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami” w postaci nowego art. 197a. Stosownie do ww. upoważnienia minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zobowiązany zostanie do określenia w drodze rozporządzenia sposobów doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, sposobów dokumentowania oraz sposobu oceny spełnienia tego obowiązku, mając na względzie potrzebę ciągłego aktualizowania i pogłębiania wiedzy oraz umiejętności związanych z wykonywaniem przez rzeczoznawców majątkowych czynności zawodowych oraz zapewnienie przejrzystej weryfikacji spełniania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Opis proponowanych w projekcie rozporządzenia rozwiązań

W § 1 projektu rozporządzenia określa się zakres przedmiotowy zbieżny z projektowanym upoważnieniem do wydania aktu wykonawczego, które zawarte będzie w art. 197a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W § 2 projektu rozporządzenia zawarto słownik stosowanych w projekcie rozporządzenia pojęć.

W § 3 projektu rozporządzenia określa się sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, które traktowane będą jako realizacja nałożonego na nich zobowiązania do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, oraz sposób dokumentowania spełnienia tego obowiązku. Zaproponowano, by doskonalenie kwalifikacji zawodowych odbywało się przez:

- 1) własne lub współautorskie publikacje książkowe;
- 2) własne lub współautorskie publikacje w czasopiśmie, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. poz. 24, z późn. zm.);



- 3) ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów;
- 4) udział w konferencjach lub sympozjach naukowych.

Przedstawione w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 projektu rozporządzenia sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych wiążą się ze zdobytą przez rzeczoznawców majątkowych wiedzą na potrzeby opracowania ww. publikacji. Wydane książki bądź publikacje w czasopiśmie, zarówno własne, jak i te, których rzeczoznawca majątkowy jest jednym ze współautorów, uznane będą jako doskonalenie kwalifikacji zawodowych. Zaproponowany w § 3 ust. 1 pkt 3 projektu rozporządzenia sposób doskonalenia kwalifikacji zawodowych uwzględnia natomiast najczęściej występujące na rynku usług szkoleniowych formy zdobywania wiedzy. Za sposób doskonalenia kwalifikacji zawodowych uznano również zdobycie lub wymianę wiedzy podczas konferencji lub sympozjów (§ 3 ust. 1 pkt 4 projektu rozporządzenia).

W projekcie rozporządzenia zawarto ponadto zastrzeżenie, iż niezależnie od wybranego sposobu i formy, za doskonalenie kwalifikacji zawodowych mogą być uznane jedynie takie działania, które wiążą się z określaniem wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami oraz opracowaniami i ekspertyzami niestanowiącymi operatu szacunkowego, tj. zagadnieniami, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy (§ 3 ust. 2 projektu rozporządzenia).

W § 3 ust. 3 projektu rozporządzenia zaproponowano katalog dokumentów potwierdzających spełnienie przez rzeczoznawców majątkowych obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. W przypadku wyboru przez rzeczoznawcę majątkowego doskonalenia kwalifikacji zawodowych poprzez publikację książek lub artykułów w czasopiśmie (zarówno własnych, jak i tych, których rzeczoznawca majątkowy jest współautorem), podstawą do weryfikacji spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych będzie przedstawione przez rzeczoznawcę majątkowego oświadczenie. W przypadku pozostałych sposobów doskonalenia rzeczoznawca majątkowy, aby udokumentować że obowiązek został spełniony powinien przedstawić dokumenty potwierdzające ukończenie studiów, szkoleń czy kursów bądź potwierdzające udział w konferencjach lub sympozjach naukowych.

§ 4 projektu rozporządzenia zawiera kryteria spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Zgodnie z propozycją zawartą w § 4 ust. 1 projektu

rozporządzenia ocena spełnienia obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych jest dokonywana w formie punktowej. Za spełnienie obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych uznaje się uzyskanie co najmniej 12 punktów w okresie rozliczeniowym, który stanowi rok kalendarzowy. Liczba punktów przyznawanych za poszczególne sposoby doskonalenia została określona w załączniku do rozporządzenia. Zaproponowano, aby za doskonalenie kwalifikacji zawodowych odbywające się poprzez własne lub współautorskie publikacje książkowe przyznawane były 4 punkty, a za własne lub współautorskie publikacje w czasopiśmie 2 punkty, przy czym w obydwu przypadkach zawarto zastrzeżenie, iż maksymalna liczba punktów możliwych do uzyskania za ww. sposoby doskonalenia wynosi 8 punktów liczonych odrębnie za każdy ze sposobów. Wskazane ograniczenie wynika z faktu, iż nadawanie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości służy przede wszystkim ich praktycznemu wykorzystywaniu. W związku z tym doskonalenie kwalifikacji zawodowych również powinno koncentrować się na praktycznym zastosowaniu zdobytych informacji, a nie poszerzaniu wiedzy np. na potrzeby prowadzenia działalności dydaktycznej.

Za ukończenie studiów wyższych i studiów trzeciego stopnia przewidziano 12 punktów, a za ukończenie studiów podyplomowych 6 punktów. Propozycja uwzględnia nakład pracy potrzebny do ukończenia ww. sposobów doskonalenia.

Za udział w konferencjach lub sympozjach naukowych przewidziano 1 punkt za każde 2 godziny uczestnictwa. Zaproponowana punktacja wynika z faktu, iż udział w konferencjach lub sympozjach, podobnie jak w przypadku ww. publikacji książkowych i w czasopiśmie, co do zasady sprowadza się do poszerzania wiedzy w ujęciu czysto teoretycznym. Ukończenie szkoleń lub kursów stanowi najczęściej stosowany sposób doskonalenia kwalifikacji i z tego powodu nie wprowadzano ograniczeń w zakresie liczby możliwych do uzyskania punktów. Proponuje się, by w takich przypadkach przyznawany był 1 punkt za każde 2 godziny uczestnictwa w ukończonym szkoleniu lub kursie.

Okresem rozliczeniowym, zgodnie z § 4 ust. 4 zdanie pierwsze projektu rozporządzenia, będzie pełny rok kalendarzowy. W konsekwencji, w przypadku rzeczoznawcy majątkowego, który uzyskał uprawnienia zawodowe w danym roku, pierwszym okresem rozliczeniowym będzie rok kalendarzowy następujący po roku kalendarzowym, w którym ten rzeczoznawca uzyskał uprawnienia. W treści danej jednostki redakcyjnej celowo użyto odmiany czasownika „uzyskać” zamiast „nadać”, aby objąć jej stosowaniem także osoby, którym uznano kwalifikacje zawodowe do wykonywania zawodu regulowanego w trybie

przepisów ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 65). W aktualnym stanie prawnym ww. osobom nie są nadawane uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, lecz wpisuje się je do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych na podstawie decyzji administracyjnej o uznaniu kwalifikacji zawodowych do wykonywania zawodu regulowanego rzeczoznawcy majątkowego.

Z uwagi, iż w projekcie rozporządzenia zawarto przepis, że okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie z początkiem roku kalendarzowego, tj. z dniem 1 stycznia 2018 r. (§ 5 projektu rozporządzenia). W konsekwencji obowiązkiem doskonalenia w roku 2018 objęci będą rzeczoznawcy majątkowi, którzy uzyskali uprawnienia zawodowe w 2017 r. lub wcześniejszym. Rzeczoznawcy majątkowi, którzy uzyskają uprawnienia w 2018 r., realizację obowiązku stałego doskonalenia zawodowego rozpoczną w 2019 r. na podstawie ogólnej zasady wyrażonej w § 4 ust. 4 zdanie drugie projektu rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Ponadto, stosownie do § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006 i 1204) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Pan Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Bogusława Załęska – Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami tel. (22) 522-51-50 Boguslawa.Zaleska@mib.gov.pl</p> <p>Paweł Piotr Duciak – Naczelnik Wydziału w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami tel. (22) 522-51-66 Pawel.Duciak@mib.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 20 kwietnia 2017 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> brak</p>
--	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Na mocy ustawy z dnia ... o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ....) przywrócona została odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Zgodnie z przywołaną ustawą sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych, dokumentowania realizacji tego obowiązku oraz sposób oceny spełniania tego obowiązku mają zostać określone w akcie wykonawczym przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie potrzebę ciągłego aktualizowania i pogłębiania wiedzy oraz umiejętności związanych z wykonywaniem przez rzeczoznawców majątkowych czynności zawodowych oraz zapewnienie przejrzystej weryfikacji spełniania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Wykonanie ww. upoważnienia do wydania aktu wykonawczego poprzez określenie w drodze rozporządzenia sposobów doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, sposobu dokumentowania oraz sposobu oceny spełnienia tego obowiązku.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Brak danych o podobnych problemach w innych krajach OECD/UE.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Rzeczoznawcy majątkowi	6857 rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień 4 kwietnia 2017 r.	Centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych	Dostosowanie własnych preferencji szkoleniowych do określonych w projekcie rozporządzenia sposobów realizacji obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych.
Komisja Odpowiedzialności Zawodowej	1		Ocena realizacji przez rzeczoznawców majątkowych obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych na podstawie jednolitych kryteriów, przy wykorzystaniu zestandaryzowanego zbioru dokumentacji.

### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie przesłany do:

- 1) Business Centre Club,
- 2) Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
- 3) Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości,
- 4) Konfederacji Lewiatan,
- 5) Krajowej Izby Gospodarczej,
- 6) Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami,
- 7) Krajowej Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych,
- 8) Krajowego Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości,
- 9) Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska,
- 10) Polskiej Federacji Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości,
- 11) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 12) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- 13) Polskiej Izby Handlu,
- 14) Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- 15) Polskiej Konfederacji Rynku Nieruchomości,
- 16) Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości,
- 17) Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
- 18) Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych,
- 19) Stołecznego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
- 20) Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”,
- 21) Stowarzyszenia Warszawiak na Swoim,
- 22) Unii Deweloperów Nieruchomości Komercyjnych,
- 23) Związku Banków Polskich,
- 24) Związku Przedsiębiorców i Pracodawców.

### 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania													

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt nie oddziałuje na sektor finansów publicznych.
--	--

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne	jednostki samorządu terytorialnego, przedsiębiorstwa, rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt nie oddziałuje na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.
--	--

**8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: Wejście w życie rozporządzenia nie narzuci nowych obciążeń regulacyjnych. Obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych wynika z obowiązującego przepisu art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**9. Wpływ na rynek pracy**

Projekt nie będzie miał wpływu na wzrost bądź spadek zatrudnienia.

<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu		
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>		
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>		
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>		