

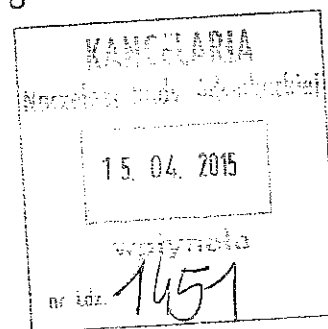


ZASTĘPCA SZEFA  
KANCELARII SEJMU

*Adam Podgórski*

GLS-WP.143-87/15

Warszawa, dnia 8 kwietnia 2015 r.



Prezes

Naczelnej Rady Adwokackiej

Pan Andrzej Zwara

*Szanowny Panie Prezesie,*

Z upoważnienia Marszałka Sejmu, uprzejmie przekazuję - w trybie art. 58 pkt 9 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2014 r. poz. 635 ze zm.) rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, z prośbą o wyrażenie opinii.

*Z poważaniem*

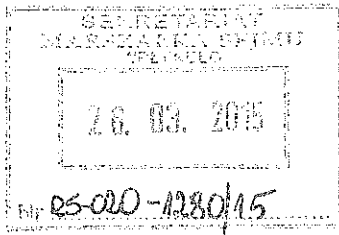




PREZES RADY MINISTRÓW

Warszawa, dnia 26 marca 2015 r.

RM-10-81-13



Pan Radosław SIKORSKI  
Marszałek Sejmu

*Szanowny Panie Marszałku*

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi

projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 Rozwoju.

*Z poważaniem*





Warszawa, 27 lutego 2015 r.

---

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1631.2014 / 8 /DK

dot.: RM-10-81-13 z 16.02.2015 r.

Pan  
Maciej Berek  
Sekretarz Rady Ministrów

**Opinia**

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

*Szanowny Panie Ministrze,*

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

**Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.**

*Z poważaniem*

Do wiadomości:

Pani Maria Wasiak  
Minister Infrastruktury i Rozwoju



## USTAWA

z dnia

### o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

**Art. 1.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 5 otrzymuje brzmienie:

„Art. 5. 1. Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków.

2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa.

3. W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości.

4. W przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. W przypadku gdy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.”;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 659, 805, 822, 906 i 1200.

2) art. 158 otrzymuje brzmienie:

„Art. 158. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza i podpisuje wyciąg z wykonanego przez siebie operatu szacunkowego, zawierający:

- 1) opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym jej rodzaj oraz dane identyfikujące:
  - a) działki ewidencyjne, wchodzące w skład tej nieruchomości, oraz usytuowane na nich budynki, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa,
  - b) budynki lub lokale, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa lub nieruchomość lokalowa;
- 2) zakres i cel wyceny oraz zastosowane podejście w wycenie nieruchomości;
- 3) wartość nieruchomości, wraz ze wskazaniem rodzaju wartości oraz daty jej określenia.

2. W terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia sporządzenia operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy przekazuje, z uwzględnieniem art. 175 ust. 3, wyciąg z wykonanego przez siebie operatu szacunkowego, zawierającego dane, o których mowa w ust. 1, organom prowadzącym kataster nieruchomości za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej, o której mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114), podpisując go podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, o którym mowa w art. 3 pkt 15 tej ustawy, albo bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku dokonania przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4.”;

3) uchyla się art. 227.

**Art. 2.** Waloryzacji wykonywanej na zasadach określonych w art. 5 ust. 1 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, za okresy poprzedzające kwartał, dla którego Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłosił po raz pierwszy wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.



**Art. 3.** 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekaze ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji wzór wyciągu z operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 158 ust. 2 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w celu umieszczenia go w centralnym repozytorium wzorów dokumentów elektronicznych, o którym mowa w art. 19b ust. 1 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114), w terminie 14 dni od dnia następującego po dniu ogłoszenia niniejszej ustawy.

2. W terminie, o którym mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa realizuje czynności, o których mowa w art. 16a ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

**Art. 4.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 3, który wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### I. Potrzeba i cel uchwalenia projektowanej ustawy

Przedmiotem projektowanej ustawy jest zmiana ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, związana z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2011 r., sygn. akt K 23/08 (Dz. U. Nr 160, poz. 965), w którym Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zgodny z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się z zastosowaniem wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Jednocześnie, na podstawie art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, waloryzacja przy użyciu ww. wskaźników zmian cen nieruchomości ma być dokonywana w ściśle określonych przypadkach, m.in.: podczas zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty (art. 68 ust. 2), wykonania prawa odkupu od partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, z późn. zm.) (art. 68a ust. 3), wypłaty odszkodowań związanych z wywłaszczeniem nieruchomości (art. 132 ust. 1c, 3 i 3a), wypłaty odszkodowań związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości (art. 140 ust. 2 i 5), ustalania wysokości opłaty adiacenckiej (art. 148 ust. 3), przeszacowania wartości katastralnych (art. 163 ust. 2). Zastosowanie ww. wskaźników zmian cen nieruchomości przewidują również przepisy innych ustaw niż ustawa o gospodarce nieruchomościami, np.: art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315), art. 8 ust. 2 i art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej

(Dz. U. z 2014 r. poz. 1090) oraz art. 4 ust. 16 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83).

Należy zauważyć, że Trybunał Konstytucyjny, badając zgodność art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z powołanymi wzorcami konstytucyjnymi oraz mając na uwadze zarzuty podnoszone we wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich (możliwość wykonania obowiązku oraz realizacji celów zakładanych przez ustawodawcę, m.in. waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami) wskazał, iż „ustawodawca zobowiązał Prezesa GUS do ogłaszania [wskaźników, a nie] jednego wskaźnika zmian cen nieruchomości.” Ponadto zauważył że sam „Prezes GUS nie widzi przeszkód dla obliczenia wskaźników zmian cen dla różnego rodzaju kategorii nieruchomości.” Jednocześnie Trybunał stwierdził, że art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest typowym przepisem, z którego wynika obowiązek Prezesa GUS do ogłaszania określonych w nim wskaźników, porównywalny m.in. do: art. 119a ust. 3 ustawy z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2015 r. poz. 144); art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2015 r. poz. 86, z późn. zm.); art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849); art. 39a ust. 7 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r. poz. 1187, z późn. zm.). Ponadto, rozważając kwestię braku wytycznych dotyczących metodologii badań, która ma być zastosowana przy obliczaniu wskaźnika zmian cen nieruchomości, Trybunał zauważył, iż w innych przepisach dotyczących obowiązku ogłaszania przez Prezesa GUS komunikatów i obwieszczeń nie określa się każdorazowo metodologii badań statystycznych pozwalających następnie podać do publicznej wiadomości określonych wielkości i wskaźników. Obowiązki w tym zakresie nałożono na Prezesa GUS w ustawie z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591, z późn. zm.). Zatem, jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny, stworzone zostały „(...) prawne, organizacyjne i finansowe podstawy działalności Prezesa GUS i podległych mu służb statystyki publicznej w celu rzetelnego, obiektywnego i systematycznego informowania społeczeństwa, organów państwa i administracji publicznej oraz podmiotów gospodarki narodowej o sytuacji ekonomicznej, demograficznej, społecznej oraz środowiska naturalnego.”

Jednakże w zdaniach odrębnych do przedmiotowego wyroku Trybunału Konstytucyjnego wskazano, że ustawodawca w zaskarżonym przepisie nie przesądził o podstawowych kwestiach, istotnych dla prawidłowego wykonania przez Prezesa GUS obowiązku określenia wskaźnika zmian cen nieruchomości, takich jak: rodzaje nieruchomości, dla których wskaźniki mają być ogłaszane (gruntowe, budynkowe, lokalowe, w tym mieszkalne lub użytkowe etc.), kryterium podziału terytorialnego kraju (wskaźniki globalne czy też terytorialne – z uwzględnieniem zróżnicowania wartości nieruchomości w poszczególnych jednostkach podziału administracyjnego kraju), termin realizacji obowiązku ogłoszenia wielkości statystycznej, obowiązek aktualizowania ogłoszonych wskaźników oraz częstotliwość aktualizacji, punkt odniesienia, od którego statystyczne wskaźniki zmian cen nieruchomości mają być obliczane, a także wskazanie podstawowych założeń metodyki statystycznej<sup>1)2)</sup>.

Celem projektowanej nowelizacji jest przede wszystkim doprecyzowanie art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w kierunku wskazanym w ww. zdaniach odrębnych, w sposób umożliwiający realizację ustawowego obowiązku przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a także dokonanie zmian w przedmiotowej ustawie, pozwalających na usprawnienie przekazywania danych niezbędnych do ogłoszenia ww. wskaźników.

## II. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Zgodnie z projektowanym brzmieniem art. 5 ust. 1 waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się z zastosowaniem wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, z późn. zm.), tj. rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa

---

<sup>1)</sup> Zdanie odrębne sędziego TK Marka Zubika, pkt 5, s. 18: „Nie jest również jasne, czy Prezes GUS ma pierwszy raz ogłosić te wskaźniki za okres od momentu wejścia w życie ustawy (tj. od 1 stycznia 1998 r.), czy od innego swobodnie wybranego momentu. Jeśliby uwzględnić, że w ciągu ponad trzynastu lat obowiązywania u.g.n. cena 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania wzrosła o ponad 100%, ogłoszenie w obecnym momencie (po raz pierwszy) wskaźnika zmiany cen za okres obowiązywania ustawy zupełnie oderwie wskaźnik waloryzacji od rzeczywistej sytuacji na rynku.”

Patrz też: M. Zubik, Wielkości statystyczne w systemie prawa określonym przez Konstytucję z 1997 r., Przegląd Sejmowy 5(106)/2011, s. 19 i 20.

<sup>2)</sup> Podobnie w zdaniu odrębnym sędzi TK Teresy Liszcz, s. 13–15.

z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454, z późn. zm.), nieruchomości klasyfikuje się w rejestrze cen i wartości nieruchomości jako:

- 1) niezabudowane nieruchomości rolne składające się z jednego użytku gruntowego;
- 2) niezabudowane nieruchomości rolne składające się z więcej niż jednego użytku gruntowego;
- 3) niezabudowane nieruchomości leśne;
- 4) zabudowane nieruchomości rolne;
- 5) niezabudowane nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa;
- 6) nieruchomości zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;
- 7) nieruchomości zabudowane budynkiem lub budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa;
- 8) nieruchomości budynkowe;
- 9) nieruchomości lokalowe;
- 10) zabudowane nieruchomości leśne;
- 11) inne nieruchomości niż wymienione w pkt 1–10.

Przy czym podkreślenia wymaga, że waloryzacji dokonuje się, mając również na względzie dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków.

W ust. 2 projektowanego art. 5 sformułowane zostało upoważnienie dla Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do ogłoszenia, w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości. Wskaźniki mają być ogłaszane w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego dotyczą, z podziałem na województwa. Tym samym, w stosunku do dotychczasowego brzmienia art. 5, w projektowanym brzmieniu przedmiotowego przepisu został doprecyzowany termin, w którym są ogłaszane przedmiotowe wskaźniki (4 miesiące od zakończenia kwartału, którego dotyczą), okres, dla którego są ogłaszane (kwartał) oraz zakres terytorialny wskaźników (województwie).

Ogłaszanie przez Prezesa GUS wskaźnika zmian cen dla danego rodzaju nieruchomości z przesunięciem czasowym (w ciągu 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego ten wskaźnik dotyczy) powoduje, że zawsze występować będzie okres, dla którego przedmiotowy wskaźnik nie będzie jeszcze ogłoszony. W projektowanym art. 5 w ust. 3 wskazano zatem, iż waloryzacja kwot za wspomniany okres będzie dokonywana przy

zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa GUS wskaźnika zmian cen dla danego rodzaju nieruchomości.

Celem rozwiązania przewidzianego w art. 5 ust. 3 jest zachowanie zasady waloryzacji kwot przy zastosowaniu wskaźników „nieruchomościowych”, w przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości rozpoczęto ich ogłaszanie. Po ogłoszeniu przez Prezesa GUS pierwszego wskaźnika dla danego rodzaju nieruchomości projektowana regulacja zakłada systematyczność ogłaszania kolejnych wskaźników kwartalnych. Zgodnie z zapewnieniem Głównego Urzędu Statystycznego oraz dotychczasową praktyką ogłaszania innych wskaźników przez Prezesa GUS, rozpoczęcie ogłaszania wskaźnika zmian cen dla danego rodzaju nieruchomości skutkować będzie systematycznym ogłaszaniem wskaźników dla kolejnych okresów.

W przypadkach gdy wskaźniki zmian cen dla danego rodzaju nieruchomości nie zostały nigdy ogłoszone przez Prezesa GUS, gdyż jakość danych źródłowych lub ich niewielka liczba nie pozwala na wyciągnięcie jednoznacznych i wiarygodnych wniosków statystycznych, waloryzacji kwot należy dokonywać przy zastosowaniu dotychczas stosowanego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (projektowany art. 5 ust. 4).

Przedmiotowe rozstrzygnięcia mają na celu wyeliminowanie istniejącej sytuacji, w której przepis przejściowy, a więc art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest stosowany od początku istnienia przedmiotowej ustawy, tj. od roku 1998 do dnia dzisiejszego, natomiast nałożona na Prezesa GUS powinność ogłoszenia wskaźników, określona w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu dotychczasowym nigdy nie została zrealizowana. Zauważenia jednak wymaga, że brak realizacji art. 5 w dotychczasowym brzmieniu wynika również z wadliwej konstrukcji art. 227, zgodnie z którym przy waloryzacji możliwe jest zastosowanie wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości. Tym samym, po ogłoszeniu jakichkolwiek wskaźników zmian cen nieruchomości przez Prezesa GUS, art. 227 nie będzie miał już zastosowania do innych nieruchomości. Ponieważ przepis ten funkcjonuje od początku istnienia ustawy, należy zauważyć, że ma *de facto* charakter przepisu nie przejściowego, a materialnego, w związku z czym w projekcie przewidziano jego uchylenie.

Novum w stosunku do przepisów obecnie obowiązujących w przedmiotowym zakresie stanowi dodawany w art. 5 ust. 5, rozstrzygający sytuację, w której poszczególne części nieruchomości odpowiadają różnym rodzajom nieruchomości. Wówczas zgodnie z art. 5 ust. 5, waloryzacji dokonuje się za pomocą wskaźnika będącego średnią ważoną wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla rodzajów nieruchomości wchodzących w skład tej nieruchomości, przy czym wagi stanowi powierzchnia poszczególnych części nieruchomości. Przedmiotowy przepis ma na celu uregulowanie sytuacji, w której w skład nieruchomości wchodzi kilka części o różnych funkcjach (np. część nieruchomości jest zabudowana, a inne części mają funkcje leśną i rolną), a waloryzacja dotyczy całej nieruchomości. Niezbędne jest stworzenie obiektywnego kryterium, które pozwoli na dokonanie skutecznej i adekwatnej waloryzacji w stosunku do nieruchomości o takim charakterze.

Zgodnie z przyjętymi przez Radę Ministrów założeniami, art. 148 ust. 3 miał zostać znowelizowany poprzez usunięcie szczegółowych regulacji dotyczących zasad waloryzacji i stworzenie odwołania do zasad ogólnych. Z uwagi na negatywną ocenę proponowanego rozwiązania przez Rządowe Centrum Legislacji, w ocenie którego usunięcie terminu dokonywania waloryzacji opłaty adiacenckiej powodowałoby lukę w przedmiotowym zakresie, z powyższej zmiany zrezygnowano.

Zmiana art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu doprecyzowanie zakresu przedmiotowego wyciągów z wykonanych operatów szacunkowych, które rzeczoznawcy są obowiązani przekazać organom prowadzącym kataster nieruchomości (staroście). Ponadto, w projektowanym przepisie skraca się termin przekazywania wyciągów z operatów szacunkowych do właściwych starostw z 3 miesięcy do 2 miesięcy, a także wprowadza obowiązek przekazywania przedmiotowych wyciągów w postaci elektronicznej za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej, o której mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114), podpisując je podpisem, o którym mowa w art. 3 pkt 15 tej ustawy.

Projektowana ustawa zawiera także przepis przejściowy rozstrzygający sytuację, w której waloryzacji wykonywanej na zasadach określonych w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonuje się dla okresów poprzedzających ogłoszenie

poszczególnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Wówczas waloryzacja dokonywana jest przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

W projekcie zawarto także art. 3, stanowiący regulację o charakterze przejściowym, dotyczącą przekazania Ministrowi Administracji i Cyfryzacji wzoru wyciągu z operatu szacunkowego, w celu umieszczenia go w centralnym repozytorium wzorów dokumentów elektronicznych oraz dokonania czynności umożliwiających stosowanie tego wzoru. Przedmiotowy przepis stanowi *lex specialis* w stosunku do rozwiązania zawartego w art. 16a ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne i ma na celu skrócenie terminu wykonania czynności, o których mowa w art. 16a tej ustawy. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z projektowanym art. 3 realizacja obowiązku umieszczenia wzoru wyciągu z operatu szacunkowego w centralnym repozytorium wzorów dokumentów elektronicznych oraz dokonanie czynności umożliwiających stosowanie tego wzoru musi nastąpić do dnia wejścia w życie projektowanej ustawy, nie zaś w terminie 3 miesięcy, jak to wynika z ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne. Przewidziany w projektowanej ustawie termin zapewni realizację projektowanego art. 158 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącego przekazywania wyciągów z operatów w postaci elektronicznej.

W projekcie ustawy przewiduje się 90-dniowy okres *vacatio legis*, z wyjątkiem art. 3, dla którego przewidziano wejście w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Projektowana ustawa nie zawiera przepisów technicznych, 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. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt ustawy nie podlega również obowiązkowi przedstawienia właściwym instytucjom lub organom Unii Europejskiej stosownie do § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979).

Projekt jest zgodny z prawem UE.

Projekt ustawy znajduje się w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów pod nr UD135.



Projekt ustawy został przygotowany na podstawie założeń projektu ustawy przez Rządowe Centrum Legislacji we współpracy z Ministerstwem Infrastruktury i Rozwoju oraz zainteresowanymi podmiotami. Zgodnie z § 118 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt nie został skierowany do uzgodnień i konsultacji publicznych.

Projekt ustawy został udostępniony na stronach urzędowego informatora teleinformatycznego – Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.).

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Podsekretarz Stanu Paweł Orłowski</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Paweł Duciak, tel. (22) 522 51 66, email: Pawel.Duciak@mir.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 10 lutego 2015 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Założenia projektu ustawy przyjęte przez RM w dniu 8 października 2013 r.</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UD 135</p>
---	--

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Zgodnie z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Do chwili obecnej wskaźniki zmian cen nieruchomości nie zostały jednak ogłoszone.

W zdaniach odrębnych do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2011 r., sygn. akt K 23/08, wskazano, iż w obecnym stanie prawnym, w przypadku ogłoszenia pierwszych wskaźników zmian cen dla wybranych rodzajów nieruchomości, kwoty dla pozostałych rodzajów nieruchomości nie będą mogły być w ogóle waloryzowane. Zdaniem sędziów obowiązujący przepis art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga zmiany z uwagi na brak określenia, jakich rodzajów nieruchomości powinny dotyczyć wskaźniki zmian cen oraz dla jakich obszarów i z jaką częstotliwością wskaźniki powinny być określane.

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

Proponowane rozwiązania:

- 1) wskazanie rodzajów nieruchomości, dla których opracowywane będą wskaźniki zmian cen nieruchomości;
- 2) określenie terminu publikacji wskaźników dla danego rodzaju nieruchomości oraz ich zasięgu terytorialnego;
- 3) określenie podstawowych zasad wyboru wskaźników na potrzeby waloryzacji kwot;
- 4) określenie elementów, jakie mają zawierać wyciągi z operatów szacunkowych, o których mowa w art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz zasad przekazywania tych wyciągów odpowiednim organom.

Bezpośrednim efektem wejścia w życie nowelizacji będzie umożliwienie Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszenia pierwszych wskaźników zmian cen nieruchomości bez ryzyka braku możliwości waloryzacji należnych kwot w stosunku do innych rodzajów nieruchomości. Oczekiwanymi efektami pośrednimi będą przede wszystkim:

- 1) poprawa efektywności gospodarowania mieniem publicznym z uwagi na pozyskanie nowego, wiarygodnego narzędzia do monitorowania rynku nieruchomości, w szczególności nieruchomości mieszkalnych;
- 2) dokonywanie waloryzacji kwot według jednoznacznych zasad oraz w sposób lepiej odzwierciedlający warunki panujące na rynku nieruchomości.

### 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
Prezes Głównego Urzędu Statystycznego	1		Umożliwienie realizacji obowiązku obliczania i publikacji wskaźników zmian cen nieruchomości.
organy administracji publicznej dokonujące waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w przepisach prawa	ok. 2900	GUS	Dokonywanie waloryzacji kwot według jednoznacznych zasad.
rzeczoznawcy majątkowi w zakresie przekazywania organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych przez siebie operatów	ok. 6000	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych	Realizacja obowiązku przekazywania wyciągów z operatów szacunkowych w sposób prostszy i szybszy (zmiana postaci wyciągu z papierowej na elektroniczną)

szacunkowych			oraz przekazywanie wyciągu za pośrednictwem ePUAP).
podmioty zobowiązane do zwrotu zwaloryzowanych kwot albo otrzymujących zwaloryzowane kwoty należne z tytułów określonych w przepisach prawa	brak możliwości określenia wielkości grupy	brak źródła danych	Otrzymywanie/zwrot zwaloryzowanych kwot, które określone zostaną w sposób lepiej odzwierciedlający warunki panujące na rynku nieruchomości.

#### 5. Informacje na temat zakresu i podsumowanie wyników konsultacji

W ocenie projektodawcy oraz Kancelarii Prezesa Rady Ministrów przygotowany projekt ustawy jest zgodny z przyjętymi założeniami, a tym samym, z uwagi na przeprowadzone konsultacje publiczne nad projektem założeń projektu ustawy, ich ponowne przeprowadzanie nie jest konieczne (§ 118 w związku z § 119 pkt 2 Regulaminu pracy Rady Ministrów).

#### 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

Regulacje, które mogłyby wywierać skutki finansowe na ww. podmioty, tj. obowiązek ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości oraz obowiązek waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie oraz odrębnych przepisach prawa, istnieją obecnie i, co do istoty, nie zostały w projekcie zmienione. Proponowane zmiany mają na celu umożliwienie prawidłowej realizacji obowiązku obliczania i publikacji wskaźników przez Prezesa GUS.

#### 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodziny, 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							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	osoby prowadzące działalność w zakresie szacowania nieruchomości	Zmiana postaci wyciągu operatu szacunkowego z papierowej na elektroniczną będzie stanowić ułatwienie w wykonywaniu obowiązków zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Wprowadzenie komunikacji elektronicznej oraz skrócenie czasu na przekazanie wyciągu (z 3 do 2 miesięcy) usprawni pozyskiwanie danych przez właściwe organy.						
	(dodaj/usuń)							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń								
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>								
<input 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 type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" 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 elektroniczacji.				<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy				
<b>Komentarz:</b> Obowiązek przekazywania przez rzeczoznawców majątkowych do właściwych starostw wyciągów z operatów szacunkowych istniał już na podstawie dotychczasowych przepisów. Zmianie uległ termin na przekazanie wyciągów, tj. został skrócony z 3 do 2 miesięcy, jednakże wprowadzono ułatwienie w postaci przekazania wyciągu w formie elektronicznej.								
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>								
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 checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe			<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie		
Omówienie wpływu		Efektywniejsze, szybsze przekazywanie informacji zawartych w wyciągach z operatów szacunkowych może wpłynąć pozytywnie na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa i JST, gdyż decyzje podejmowane przez organy administracji publicznej podejmowane będą w warunkach lepszej informacji o rynku nieruchomości. Większe wykorzystanie technologii komunikacji on-line pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi a urzędami.						

**11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego**

Nie przewiduje się wydania aktów wykonawczych do przedmiotowej ustawy w związku z proponowanymi zmianami. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekaze ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji wzór wyciągu z operatu szacunkowego w celu umieszczenia go w centralnym repozytorium wzorów dokumentów elektronicznych, o którym mowa w art. 19b ust. 1 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114), w terminie 14 dni od dnia następującego po dniu ogłoszenia niniejszej ustawy.

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

Należy uznać, iż projekt przyniesie zakładane efekty, jeżeli po 4 miesiącach od końca kwartału, w którym niniejsza ustawa wejdzie w życie, Prezes GUS opublikuje wskaźniki zmian cen nieruchomości mieszkalnych.

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

Brak dodatkowych dokumentów.

