

## Co dalej z Rejestrem Cen i Wartości Nieruchomości?

Na dzień 14 listopada 2017 r. stan prawny prowadzenia oraz udostępniania tego rejestru uregulowany jest w następujących przepisach prawa.

### Ustawa Prawo Geodezyjne i Kartograficzne:

**Art. 4.** 1a. Dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące:

.....  
7) rejestru cen i wartości nieruchomości;

**Art. 23.** 2. Notariusze przekazują właściwemu staroście:

1) odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;

7) Starosta niezwłocznie, nie później jednak 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. 26.** 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, określi, w drodze rozporządzenia, sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz szczegółowy zakres informacji objętych tą ewidencją, sposób i terminy sporządzania powiatowych, wojewódzkich i krajowych zestawień zbiorczych danych objętych tą ewidencją, a także rodzaje budynków i lokali, które nie będą wykazywane w ewidencji, oraz zakres informacji objętych **rejestrem cen i wartości nieruchomości**, zapewniając informację o gruntach, budynkach, lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych, władających tymi gruntami, budynkami i lokalami, a także szczegółowe zasady wymiany danych ewidencyjnych.

**Art. 40b.** 1. Organy prowadzące państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny pobierają opłaty za:

5) udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym do wglądu zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków;

**Art. 40c.** 1. Uprawnienia podmiotu dotyczące możliwości wykorzystywania udostępnionych mu materiałów zasobu określa licencja wydawana przez organ udostępniający te materiały.

2. Uprawnienia określone w licencji dotyczą:

1) w przypadku materiałów zasobu w postaci elektronicznej - możliwości wykonywania jakichkolwiek operacji na tych danych i materiałach, w szczególności ich utrwalania, zmieniania, udostępniania, zwłaszcza wykonywanych w systemach teleinformatycznych;

2) w przypadku materiałów zasobu w postaci nieelektronicznej - ich powielanie, a także ich przekształcenie do postaci elektronicznej.

3. Podmioty, które wykorzystują materiały zasobu, zamieszczają w publikowanych opracowaniach informacje o źródle pochodzenia użytego materiału.

4. Licencja wystawiona w postaci elektronicznej i generowana z systemu teleinformatycznego w sposób umożliwiający jej wydruk nie wymaga podpisu ani pieczęci.

Art. 40d. 1. Opłata za udostępnianie materiałów zasobu oraz za wykonanie czynności, o których mowa w art. 40b ust. 1, jest iloczynem odpowiednich stawek podstawowych, liczby jednostek rozliczeniowych oraz współczynników korygujących lub sumą takich iloczynów.

2. Wysokość stawek podstawowych w odniesieniu do odpowiednich jednostek rozliczeniowych, wysokość współczynników korygujących oraz zasady ustalania tych współczynników, a także szczegółowe zasady obliczania wysokości opłaty określa załącznik do ustawy.

3. Opłatę pobiera się przed udostępnieniem materiałów zasobu lub przed wykonaniem czynności, o których mowa w art. 40b ust. 1.

**Art. 40j.** 1. Stawki opłat za udostępnianie materiałów zasobu, określone w załączniku do ustawy, podlegają corocznej waloryzacji w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki te są waloryzowane, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłaszanego komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. W przypadku gdy wskaźnik ten ma wartość ujemną, stawki opłat nie ulegają zmianie.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ogłasza, najpóźniej do dnia 31 października każdego roku, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wysokości zwaloryzowanych stawek, które będą obowiązywały od dnia 1 stycznia następnego roku.

#### Załącznik do ustawy z dnia 17 maja 1989 r.

WYSOKOŚĆ STAWEK PODSTAWOWYCH W ODNIESIENIU DO ODPOWIEDNICH JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH, WYSOKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ORAZ ZASADY USTALANIA TYCH WSPÓŁCZYNNIKÓW, A TAKŻE SZCZEGÓŁOWE ZASADY OBLICZANIA WYSOKOŚCI OPŁATY

1. Stawki podstawowe, zwane dalej „Sp”, oraz jednostki rozliczeniowe stosowane przy ustalaniu opłat z tytułu udostępniania materiałów zasobu oraz za czynności, o których mowa w art. 40b ust. 1 pkt 2, 3, 5 i 6, określają tabele nr 1-16.

2. Zasady ustalania wysokości opłaty za usługi systemu teleinformatycznego ASG-EUPOS określa tabela nr 17.

3. Przy ustalaniu wysokości opłat stosuje się współczynniki korygujące:

1) K w wysokości:

a) **0,5** - w przypadku udostępniania:

- materiałów zasobu wykonawcom prac geodezyjnych lub kartograficznych podlegających obowiązkowi zgłoszenia,

- danych rejestru cen i wartości nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym w celu wykonania przez nich wyceny nieruchomości,

- materiałów zasobu w postaci nieelektronicznej na cele i podmiotom, o których mowa w art. 40a ust. 2 pkt 2,

b) 0,8 - w przypadku udostępniania materiałów zasobu w celu przeprowadzenia szkolenia, w rozumieniu art. 2 pkt 37 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2017 r. poz. 1065, 1292, 1321, 1428 i 1543),

**Tabela nr 12**

<b>Rejestr cen i wartości nieruchomości</b>				
<b>Lp.</b>	<b>Nazwa materiału zasobu</b>	<b>Jednostka rozliczeniowa</b>	<b>Stawka podstawowa (Sp)</b>	<b>Współczynniki korygujące LR, PD, AJ</b>
1.	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej	nieruchomość będąca przedmiotem transakcji albo wyceny	6,0 zł	1. LR przyjmuje wartość: 1) 1,0 - dla Ljr nie większej niż 10; 2) 0,5 - dla Ljr większej niż 10 ale nie większej niż 100; 3) 0,1 - dla Ljr większej niż 100. 2. PD i AJ przyjmują wartość 1,0.
2.	Wyciąg z rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci dokumentu drukowanego		8,0 zł	

**Tabela nr 16**

<b>Udostępnianie materiałów zasobu niewymienionych w tabelach nr 1-15, uwierzytelnianie i udostępnianie do wglądu dokumentów oraz uzgadnianie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu</b>			
5.	<i>Udostępnianie do wglądu zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków, podmiotom które posiadają uprawnienia do wglądu do takich zbiorów na podstawie odrębnych przepisów</i>	<i>zbiór dokumentów, dotyczących jednej jednostki ewidencyjnej, udostępniony na okres do 4 godzin</i>	30,0 zł

Rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

§ 74. 1. Starosta prowadzi rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych, oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków na mocy odrębnych przepisów. (uwaga: obecnie nie ma ustawowego obowiązku przekazywania tych wyciągów – patrz poniżej – uchylony artykuł 158)).

2. Rejestracji podlegają ceny oraz wartości, o których mowa w ust. 1, a także:

- 1) adres położenia nieruchomości;
- 2) numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości;
- 3) rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem:
  - a) niezabudowanych nieruchomości rolnych składających się z jednego użytku gruntowego,
  - b) niezabudowanych nieruchomości rolnych składających się z więcej niż jednego użytku gruntowego,

- c) niezabudowanych nieruchomości leśnych,
- d) zabudowanych nieruchomości rolnych,
- e) niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodowa,
- f) nieruchomości zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi,
- g) nieruchomości zabudowanych budynkiem lub budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,
- h) nieruchomości budynkowych,
- i) nieruchomości lokalowych,
- j) zabudowanych nieruchomości leśnych,
- k) innych nieruchomości niż wymienione w lit. a-j;
- 4) pole powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 5) data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości;
- 6) inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

### Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Uchylony został art. 158 ustawy.

W konsekwencji znosi się odpowiedzialność zawodową za nie przekazywanie wyciągów do organów prowadzących kataster nieruchomości.

Art. 155 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.

### **Komentarz.**

Powyższe stanowienie prawa, wg stanu na dzień 14 listopada 2017 r. wprowadza zmiany do dotychczas obowiązujących przepisów w następujących kwestiach:

- dotyczące ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne – brak zmian,
- dotyczące ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Nie jest wymagane przekazywanie wyciągów z operatów szacunkowych do organów prowadzących kataster nieruchomości. Nie oznacza to jednak zakazu przekazywania tych wyciągów.
2. 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.

Powyższy zapis oznacza, że organ nie może odmówić rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie kopii z dokumentu, który rzeczoznawca uzna za niezbędny dla procesu wyceny. Kopia ta może być wykonana samodzielnie przez rzeczoznawcę np. zdjęcie fotograficzne bądź przez pracownika organu za stosowną odpłatnością. Należy jednak pamiętać, że pracownik organu nie może poświadczyć kopii (za zgodność) o ile oryginał dokumentu podlegającego kopiowaniu nie został wydany przez ten organ. Powyższy zapis nie jest jednoznaczny w stosunku do wykonywania kopii aktów notarialnych gromadzonych w organie w postaci plików PDF. W przypadku, kiedy organ udostępnia rejestr poprzez portal internetowy, istnieje możliwość wykonywania kopii przez rzeczoznawcę w formie dowolnej – również kopiowania plików

PDF. W innym przypadku, wykonanie tej czynności zależy od „dobrej woli” pracownika organu.

Nie można wykluczyć, że opłata za korzystanie z rejestru cen przez rzeczoznawców majątkowych może ulec zmianie wskutek zlikwidowania współczynnika korygującego 0,5 w tabeli nr 17. Taka zmiana może być podyktowana obecnie brakiem obowiązku dostarczania, przez rzeczoznawcę majątkowego, wyciągu z operatu szacunkowego.

Autor: Edward Oszmiański