



Warszawa, 26 października 2025 r.

L. Dz. 27 - PFSRM/2025

dotyczy: druk Senatu nr 506

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie jest ogólnopolską organizacją zawodową, zrzeszającą 25 regionalnych stowarzyszeń, reprezentujących blisko 4 tysiące rzeczoznawców majątkowych.

W związku z przesłaniem do Pani Marszałek przez Marszałka Sejmu do rozpatrzenia przez Senat uchwalonej przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na 43. posiedzeniu w dniu 17 października 2025 r. ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw, chcieliśmy zaproponować wprowadzenie poprawki w art. 6 pkt 1 i 2 tej ustawy.

Brzmienie art. 6 pkt 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw przyjętej przez Sejm w dniu 17 października 2025 r.:

Art. 6. W ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644) w art. 72:

1) w ust. 6 pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) przedmiot transakcji, a jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość także:

- a) adres lub miejsce położenia oraz numer księgi wieczystej nieruchomości,
- b) powierzchnię nieruchomości,
- c) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- d) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym,
- e) kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny

– w przypadku informacji przekazywanych przez instytucje obowiązane, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13;”;

2) dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Jeżeli informacja, o której mowa w ust. 6 pkt 7a lit. b–e, nie jest znana instytucji obowiązanej lub możliwa do ustalenia przez instytucję obowiązaną, instytucja obowiązana przekazuje tę informację na podstawie oświadczenia strony dokonującej przeniesienia własności lub innego prawa do nieruchomości na nabywcę.”.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Brzmienie art. 6 pkt 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw z uwzględnieniem proponowanych przez nas zmian zapisów:

Art. 6. W ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644) w art. 72:

1) w ust. 6 pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) przedmiot transakcji, a jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość także:

a) adres lub miejsce położenia oraz numer księgi wieczystej nieruchomości,

b) powierzchnię nieruchomości,

c) w przypadku nieruchomości zabudowanych rok budowy budynku lub budynków,

d) powierzchnię użytkową lokalu albo budynku,

e) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym,

f) kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny

– w przypadku informacji przekazywanych przez instytucje obowiązane, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13;”;

2) dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Jeżeli informacja, o której mowa w ust. 6 pkt 7a lit. **b-f**, nie jest znana instytucji obowiązanej lub możliwa do ustalenia przez instytucję obowiązaną, instytucja obowiązana przekazuje tę informację na podstawie oświadczenia strony dokonującej przeniesienia własności lub innego prawa do nieruchomości na nabywcę.”.

Uzasadnienie naszej propozycji:

Wprowadzenie proponowanego przez nas rozwiązania przyczyni się do większej transparentności całego rynku nieruchomości. W Polsce nie ma publicznego rejestru zawierającego kompleksowe dane o budynkach. Brak szeregu informacji o budynkach i lokalach został zauważony przez projektodawcę ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw. Celem zapewnienia minimalnego zakresu danych umożliwiających funkcjonowanie Portalu Dom projektodawca posłużył się stosowną zmianą w ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644). Należy jednak zauważyć, że wprowadzone zmiany w art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, dotyczą wyłącznie lokali i budynków mieszkalnych. Ogólny charakter mają jedynie regulacje zawarte w przyjętej przez Sejm zmianie zawartej w art. 72 ust. 6 pkt 7a lit. a i lit. b. (tj. adres lub miejsce położenia oraz numer księgi wieczystej nieruchomości, a także powierzchnia nieruchomości). Tym samym nie dotyczą one innych lokali i budynków (nie mających charakteru mieszkaniowego), a problem braku informacji dotyczy wszystkich lokali i budynków.

Zaproponowana przez nas zmiana zapisów zawartych w art. 6 przyjętej przez Sejm w dniu 17 października 2025 r. ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw spowoduje poprawę jakości oraz zwiększenie zakresu danych zawieranych w aktach notarialnych (jeżeli takie informacje będą przekazywane Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej, to znajdą się również w treści aktu notarialnego jako np. oświadczenie strony umowy), bez względu na to, czy dokumentują przenoszenie praw do nieruchomości "mieszkaniowych", czy też nieruchomości o charakterze "innym niż mieszkaniowy".



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Przypominamy, że powierzchnie użytkowe budynków oraz rok budowy budynków nie stanowią już danych ewidencyjnych budynków (były danymi ewidencyjnymi do 2021 roku, ale zostały "wykreślone" z tego zakresu, przy okazji wydania nowego rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków), a tym samym nie ma obecnie rejestrów zawierających te informacje. Wprowadzenie do ustawy o przeciwdziałaniu (...) zaproponowanego przez nas rozwiązania będzie skutkowało zawieraniem danych o powierzchniach budynków i roku budowy (wszystkich budynków, a nie tylko domów jednorodzinnych) w treści aktów notarialnych. Zapewni to większą przejrzystość danych transakcyjnych związanych z przenoszeniem praw do nieruchomości (powierzchnia użytkowa budynku oraz rok budowy są istotnymi elementami wpływającą na ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych), a jak rozumiemy przejrzystość danych rynkowych związanych z obrotem nieruchomości może służyć zarówno celom ustawy o przeciwdziałaniu (...), ale także celom fiskalnym lub innym celom publicznym. Jednocześnie, niejako przy okazji, stworzy rzeczoznawcom majątkowym źródło (akty notarialne) pozyskiwania tych danych, które nie są dostępne w publicznych rejestrach. Prowadzone przez projektodawcę prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw zobrazowały problemy dostępu do wiarygodnych i możliwie pełnych danych dotyczących nieruchomości (budynków i lokali), nawet w sytuacji, gdy dane te są potrzebne instytucjom państwowym.

Proponowane przez nas rozwiązanie jest zbieżne z oceną wyrażoną w piśmie Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2024 roku (znak sprawy PG7.021.58.2024) skierowanym do Ministra Rozwoju i Technologii w ramach konsultacji projektu ustawy (UD110) w części odnoszącej się do proponowanej zmiany brzmienia art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. W tym miejscu zasadnym wydaje się przywołanie fragmentu tego pisma: *"Wątpliwości dotyczące zmiany art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu dotyczące rozszerzenia katalogu danych jakie są przekazywane do Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Odnosząc się do tej uwagi należy zauważyć, że dane dotyczące przedmiotu transakcji ograniczone wyłącznie do adresu i miejsca jego położenia a także ceny, nie pozwalają na ocenę takiej transakcji pod kątem wartości nieruchomości. Tym samym takie ograniczanie zakresu danych nie pozwala na analizę informacji dotyczących wartości majątkowych – co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej."*

W związku z powyższym, zwracamy się do Pani Marszałek o rozważenie wprowadzenia proponowanej przez nas poprawki na senackim etapie procesu legislacyjnego.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel
Prezydent PFSRM