



Warszawa, 19 stycznia 2026 r.

L. Dz. 3 – PFSRM/2026

Pan
Andrzej Żylis
Główny Geodeta Kraju

Podsumowanie spotkania roboczego z dnia 13 stycznia 2026 r. oraz postulaty środowiska rzeczoznawców majątkowych w sprawie dostępności danych geodezyjnych.

Szanowny Panie Ministrze,

W imieniu rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), pragnę podziękować za zaproszenie i możliwość przeprowadzenia merytorycznego dialogu podczas spotkania roboczego, które odbyło się w siedzibie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w dniu 13 stycznia 2026 r. Doceniamy wolę współpracy oraz otwartość na problemy zgłaszane przez nasze środowisko, które jest odbiorcą danych pochodzących w szczególności z ewidencji gruntów i budynków, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Niniejszym przesyłamy podsumowanie kluczowych postulatów omówionych podczas spotkania, których realizacja jest niezbędna dla zachowania rzetelności procesów wyceny nieruchomości.

Część z tych postulatów mogłaby zostać spełniona poprzez zmiany w treści ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, w tym zmiany projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 31 grudnia 2025 r. (UD60), których propozycję przedstawię w odrębnym piśmie.

1. Przyszłość Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) i formaty udostępniania danych

W obliczu „uwolnienia RCN” wyrażamy obawę, jak od 13 lutego 2026 r. wyglądać będzie obsługa wniosków o udostępnienie danych RCN przy prawdopodobnie znacznie zwiększonej liczbie wniosków wpływających do poszczególnych starostw (należy mieć przy tym na uwadze, że część starostw nie udostępnia tych informacji za pomocą portali internetowych).

Ponadto, wyrażamy obawę o utrzymanie jakości i uporządkowania tych zbiorów danych.

Dla środowiska rzeczoznawców majątkowych postulujemy zachowanie w RCN wszystkich informacji zgodnie z §40 rozporządzenia *w sprawie ewidencji gruntów i budynków*.

Jako wariant pożądany wnosimy o stworzenie takiej usługi, która dla środowiska rzeczoznawców majątkowych będzie łączyć dane RCN ze wszystkimi danymi EGiB (w tym z numerami ksiąg wieczystych).

2. Dostęp do aktów notarialnych i eliminacja barier technologicznych

Zgodnie z treścią art. 155 ust. 3 *ugn*: właściwe organy (...) są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty o których mowa w ust. 1, **w tym umożliwiać sporządzenie kopii dokumentów w dowolnej formie**. Dla rzeczoznawców majątkowych podstawowym dokumentem, który potwierdza czynność prawną związaną z nieruchomością jest **akt notarialny**. Stanowczo sprzeciwiamy się praktykom niektórych starostw, które dzielą pliki PDF na pojedyncze strony i blokują ich pobieranie, co uznajemy za „uwstecznienie technologiczne”.



Postulujemy zmianę art. 40b PGiK tak, aby jednoznacznie wskazywał na udostępnianie rzeczoznawcom **kopii aktów notarialnych**, a nie jedynie „wglądu”.

Jednocześnie zwracamy uwagę na stan cyfryzacji części starostw powiatowych, które nie udostępniają aktów notarialnych poprzez portale internetowe, a jedynie poprzez osobisty wgląd w treść dokumentu w siedzibie organu, czasami w niewłaściwych warunkach lokalowych (np. na korytarzu), oraz z ograniczeniami związanymi z brakiem dostępu do wszystkich aktów notarialnych, a jedynie tych, które zdecyduje się udostępnić pracownik organu.

Zwracamy również uwagę na zróżnicowanie, w tym niezgodne z tabelą nr 16 wiersz 5, naliczanie przez część Starostw opłat za udostępnianie aktów notarialnych.

3. Dostęp do danych osobowych i numerów KW bez wykazywania interesu prawnego

Postulujemy zmianę art. 24 ust. 5 ustawy PGiK poprzez dodanie rzeczoznawców majątkowych do katalogu podmiotów uprawnionych do otrzymywania danych podmiotowych bez konieczności każdorazowego udowadniania interesu prawnego. Każdorazowe wykazywanie interesu prawnego jest zbędne, gdyż rzeczoznawcy majątkowi posiadają stosowne uprawnienie do tych danych wprost z treści ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 155 ugn), a rzeczoznawcę wiąże tajemnica zawodowa (art. 174 ugn).

4. Standaryzacja portali powiatowych i usunięcie ograniczeń technicznych

Wnosimy o spowodowanie ujednolicenia funkcjonalności portali powiatowych oraz odblokowanie w nich narzędzi technicznych, takich jak pomiar odległości czy powierzchni. Obecnie zakres usług na dedykowanych portalach bywa uboższy niż w ogólnodostępnym Geoportalu, co utrudnia dostęp do informacji o nieruchomościach i profesjonalną analizę rynku nieruchomości.

Dla środowiska rzeczoznawców majątkowych pożądane byłoby stworzenie jednego systemu dla całego kraju.

5. Przywrócenie kluczowych danych o budynkach w EGiB

Wnioskujemy o przywrócenie do treści rozporządzenia w sprawie EGiB oraz do bieżącego udostępniania danych archiwalnych (przywrócenie ich z archiwów) dotyczących daty zakończenia budowy oraz pola powierzchni użytkowej budynku. Wyłączenie tych danych w 2021 r. pozbawiło rzeczoznawców podstawowych informacji niezbędnych przy określaniu podobieństwa nieruchomości.

6. Bezpośredni dostęp do Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN)

Postulujemy umożliwienie rzeczoznawcom dostępu do ZSIN jako podmiotom uczestniczącym w realizacji zadań publicznych w zakresie wiadomości specjalnych, których nie posiadają organy administracji rządowej, samorządowej i sądy. Dostęp do zintegrowanych danych zlikwidowałby często występujące bariery w dostępie do danych.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Gabrel

Prezydent PFSRM