

BEOS-1307/25

Warszawa, 1 sierpnia 2025 r.

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. SP5-III.020.173.M.2025

Data wpływu 01.08.2025

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie oceny skutków regulacji poselskiego projektu ustawy
o zmianie - Prawo geodezyjne i kartograficzne
(druk sejmowy nr 1525)**

Na podstawie art. 34 ust. 9a uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r.
– Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2022 r. poz. 990, ze zm.)
sporządza się następującą opinię:

I. Problem, który zamierzają rozwiązać Wnioskodawcy

Zgodnie z uzasadnieniem projektu oraz Deklarowanymi Skutkami Regulacji (DSR) proponowana ustawa służy rozwiązaniu problemu dotyczącego ograniczeń w zakresie dostępu do danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości (dalej: rejestr), prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne¹. Rejestr zawiera istotne dane dotyczące rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie położenia i rodzaju sprzedawanych nieruchomości oraz rzeczywistych cen transakcyjnych sprzedaży. Na podstawie u.P.g.k. dostęp do danych zawartych w rejestrze jest możliwy po złożeniu odpowiedniego wniosku i uiszczeniu opłaty. W ocenie Wnioskodawców regulacja zakładająca obowiązkową odpłatność w wymienionym zakresie jest niespójna z zasadą ogólnej dostępności danych zawartych w rejestrze. Zdaniem Wnioskodawców swoboda uzyskania informacji o cenach sprzedaży nieruchomości (np. zbywanych przez deweloperów) jest utrudniona, co może prowadzić do manipulacji tymi cenami. Podnoszą oni, że obowiązek uiszczenia wskazanej wyżej opłaty jest niekorzystny dla obywateli, a w efekcie są oni zmuszeni do korzystania z komercyjnych raportów na temat cen nieruchomości. Wnioskodawcy wskazują, że zniesienie odpłatności z tytułu dostępu do danych

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, ze zm., dalej: u.P.g.k.

zawartych w rejestrze poprawi pozycję obywateli zaspokajających swoje potrzeby mieszkaniowe.

II. Rozwiązanie rekomendowane przez Wnioskodawców

Projekt przewiduje zmianę u.P.g.k. Nowelizacja dotyczy poboru opłaty z tytułu udostępniania zbioru danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości. Proponowana ustawa zakłada zniesienie tej opłaty (dodawana lit. k w art. 40a ust. 2 pkt 1 u.P.g.k.; art. 1 pkt 1 projektu).

Nowelizacja przewiduje zmianę załącznika do u.P.g.k., m.in. poprzez uchylenie tabeli nr 12 określającej stawki poboru wymienionej opłaty (art. 1 pkt 2 projektu).

Projekt zawiera przepisy przejściowe (art. 2 i art. 3 projektu). W szczególności przewidują one, że do wniosków o udostępnienie rejestru cen nieruchomości, złożonych i nierozpatrzonej przed dniem wejścia w życie nowelizacji, będą stosowane przepisy u.P.g.k. w brzmieniu dotychczasowym.

Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

III. Inne rozwiązania rozważane przez Wnioskodawców

Wnioskodawcy nie rozważali alternatywnych rozwiązań.

IV. Rozwiązania przyjmowane w innych państwach, w szczególności państwach członkowskich OECD/UE

W celu zidentyfikowania w zagranicznych porządkach prawnych unormowań dotyczących zagadnienia stanowiącego przedmiot proponowanej regulacji (kwestia odpłatności lub braku odpłatności z tytułu udostępniania zbioru danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości) dokonano przeglądu odpowiednich zagranicznych przepisów prawnych oraz stron internetowych odpowiednich instytucji zagranicznych.

W dalszej części opracowania omówiono przykładowe rozwiązania w zakresie rejestrów cen transakcyjnych nieruchomości, które funkcjonują w wybranych państwach reprezentujących dwa modele – w Czechach, Estonii i Holandii dostęp jest odpłatny, natomiast we Francji, Irlandii i Wielkiej Brytanii – nieodpłatny.

We **Francji**, zgodnie z rozporządzeniem z 2018 r. w sprawie publikacji w formie elektronicznej informacji dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości i gruntów², dane o cenach transakcyjnych są udostępniane nieodpłatnie w celu zapewnienia przejrzystości rynku. Rejestr prowadzi Dyrekcja Generalna Finansów

² *Demandes de valeurs foncières*, <https://www.data.gouv.fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/> [wszystkie źródła internetowe cytowane w niniejszej opinii zostały sprawdzone 04 VIII 2025 r.].

Publicznych (urząd podległy Ministrowi Gospodarki i Finansów), a dane pochodzą z aktów notarialnych i informacji katastralnych. Na stronie internetowej rejestru (*Demande de Valeur Foncière*) dostępna jest wyszukiwarka umożliwiająca przeszukanie bazy danych dotyczących cen transakcyjnych³. Wyszukiwanie przeprowadza się za pomocą mapy terytorium Francji, z której użytkownik wybiera odpowiedni departament, miejscowość, dzielnicę. Na mapie kolorem oznaczono nieruchomości, które sprzedano w ciągu ubiegłych pięciu lat. Dane dotyczące nieruchomości obejmują cenę sprzedaży, datę zawarcia transakcji, adres nieruchomości oraz powierzchnię nieruchomości⁴.

W **Irlandii** dostęp do rejestru zawierającego informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości jest nieodpłatny. Podstawę prawną funkcjonowania rejestru stanowi ustawa o świadczeniu usług w zakresie obrotu nieruchomościami⁵. Rejestr (*Residential Property Price Register*) jest prowadzony przez Urząd ds. usług w zakresie obrotu nieruchomościami, organ publiczny podległy Ministrowi Sprawiedliwości⁶. Na stronie internetowej rejestru⁷ znajduje się wyszukiwarka – użytkownik może przeszukać bazę danych wskazując konkretny adres nieruchomości lub wyszukać wszystkie transakcje sprzedaży nieruchomości w danej gminie lub w określonym przedziale czasowym⁸.

W **Wielkiej Brytanii** zapewniony jest nieodpłatny dostęp do rejestru zawierającego informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości. Rejestr prowadzi HM Land Registry⁹, organ publiczny podlegający Ministrowi Mieszkalnictwa i Samorządu Terytorialnego. Na stronie internetowej rejestru (*HM Land Registry Open Data*¹⁰) udostępniona jest wyszukiwarka umożliwiająca przeszukiwanie bazy danych według adresu nieruchomości. Użytkownik może wskazać konkretny adres lub np. wyszukać wszystkie transakcje w danym mieście, w danej dzielnicy lub na danej ulicy. Wyszukiwanie można zawęzić według kryteriów takich jak data transakcji, cena sprzedaży, rodzaj nieruchomości. Rejestr zawiera

³ *Demande de Valeur Foncière*, <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>.

⁴ Przykładowe wyszukiwanie pozwala odnaleźć np. mieszkanie o powierzchni 45 m² sprzedane za 950 tys. euro w dniu 20 października 2022 r. Mieszkanie znajduje się w Paryżu, w dzielnicy Faubourg Saint Germain, na ulicy Rue de Saint Simon 6, <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>.

⁵ *Property Services (Regulation) Act 2011*, <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2011/act/40/enacted/en/print#sec2>.

⁶ *Property Services Regulatory Authority*, <https://www.psr.ie/>.

⁷ *Residential Property Price Register*, <https://www.propertypriceregister.ie/Website/npsra/pprweb.nsf/PPR?OpenForm>.

⁸ Przykładowo wyniki wyszukiwania dla transakcji sprzedaży nieruchomości w pierwszym kwartale 2023 r. w Dublinie pokazują 250 transakcji sprzedaży. Dla każdej transakcji podano: cenę nieruchomości, adres nieruchomości, datę transakcji; https://www.propertypriceregister.ie/Website/npsra/PPR/npsra-ppr.nsf/PPR-By-Date&Start=1&Query=%5Bdt_execution_date%5D%3E=01/01/2023%20AND%20%5Bdt_execution_date%5D%3C01/4/2023%20AND%20%5Bdc_county%5D=Dublin&County=Dublin&Year=2023&StartMonth=01&EndMonth=03&Address=.

⁹ *HM Land Registry*, <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry>.

¹⁰ *HM Land Registry Open Data*, <http://landregistry.data.gov.uk/app/ppd/>.

dane o transakcjach sprzedaży nieruchomości od 1995 r. i jest aktualizowany co miesiąc¹¹.

W **Czechach** dane dotyczące nieruchomości, w tym ich cen, są gromadzone w katastrze nieruchomości (*katastr nemovitostí*) prowadzonym na podstawie przepisów ustawy nr 256/2013 o katastrze nieruchomości¹². Kataster nieruchomości jest publicznym wykazem zawierającym zbiór danych dotyczących nieruchomości, w tym ich zestawienie, opis, lokalizacja i określenie geometryczne oraz wskazanie praw do tych nieruchomości. Kataster jest źródłem informacji, które służą ochronie praw do nieruchomości, do celów związanych z podatkami, opłatami i innymi świadczeniami, do celów ochrony środowiska, ochrony bogactw mineralnych, ochronie interesów państwa w zakresie ochrony przyrody, rozwoju terenu, wycenie nieruchomości, do celów naukowych, gospodarczych i statystycznych, a także do tworzenia systemów informacyjnych służących tym celom (§ 1 ust. 2 ustawy). Zgodnie z §24 rozporządzenia nr 357/2013¹³ wydanego na podstawie § 66 ust. 1 ustawy nr 256/2013 o katastrze nieruchomości, wartość cenowa jest wskazaniem ceny zakupu uzyskanej za nieruchomość lub grupę nieruchomości. Dane o cenach nieruchomości są gromadzone od 1 stycznia 2014 r. Warunki uzyskania dostępu do danych, w tym cen nieruchomości, określono w § 55 ustawy nr 256/2013 oraz w wydanym na jej podstawie rozporządzeniu nr 358/2013 w sprawie udostępniania danych z katastru nieruchomości¹⁴. Wykorzystanie przez osobę fizyczną lub prawną danych uzyskanych z katastru niezgodnie z celami określonymi w § 1 ust. 2 ustawy nr 256/2013, a także ich rozpowszechnianie bez zgody Czeskiego Urzędu Geodezji i Katastralnego jest uznawane za wykroczenie (§ 57 ustawy). Uzyskanie danych z katastru jest możliwe na wniosek. Obok tradycyjnej formy (w urzędach katastralnych), dostęp do danych można uzyskać za pośrednictwem Internetu¹⁵. W rozporządzeniu nr 358/2013 określono stawki opłaty za sporządzanie wypisów, kopii oraz udostępnianie informacji. Opłata za udostępnienie informacji o cenie danej nieruchomości wynosi 50 koron czeskich (ok. 2 euro)¹⁶.

W **Estonii** baza danych transakcji sprzedaży nieruchomości (*Kinnisvara tehingute andmebaas*) stanowi część rejestru gruntów i została utworzona w celu gromadzenia podstawowych danych dotyczących oceny i wyceny gruntów oraz

¹¹ Wyniki wyszukiwania dla transakcji sprzedaży nieruchomości w przykładowo wybranej lokalizacji (miasto: Londyn, ulica: Frampton Park Road) pokazują 147 transakcji sprzedaży. Dla każdej transakcji podano: cenę nieruchomości, adres nieruchomości, numer lokalu, datę transakcji; *HM Land Registry Open Data*, http://landregistry.data.gov.uk/app/ppd/search?relative_url_root=%2Fapp%2Fppd.

¹² Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (*katastrální zákon*), tekst ujednolicony w jęz. czeskim: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>.

¹³ Vyhláška č. 357/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí, tekst ujednolicony w jęz. czeskim: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>.

¹⁴ Vyhláška č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí, tekst ujednolicony w jęz. czeskim: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-358>.

¹⁵ Informacje dotyczące udostępniania danych i hiperłącza do aplikacji: <https://cuzk.gov.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>.

¹⁶ Wg kursu EBC z dnia 15.07.2025, https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/euro_reference_exchange_rates/html/euro_rofxref-graph-czk.en.html.

przetwarzania danych odzwierciedlających wartość gruntów. Zgodnie z § 9 ust. (2²) ustawy o katastrze gruntowym¹⁷ baza danych zawiera informacje o transakcjach, m.in. o rodzaju transakcji, przedmiocie transakcji, budynkach, obciążeniach czy cenie transakcji. Dane są przekazywane przez notariuszy w ciągu dziesięciu dni od dnia poświadczenia transakcji. Dostęp do danych jest ograniczony. Mogą go uzyskać wyłącznie: rzeczoznawcy majątkowi w celu przeprowadzenia wyceny; organ statystyczny; publiczne jednostki prowadzące działalność badawczą i rozwojową w celu realizacji zadań publicznych określonych w przepisach prawa; podmioty obowiązane do posiadania zezwolenia na prowadzenie działalności i podlegające nadzorowi Inspekcji Finansowej w związku z wyceną zabezpieczenia; oraz pozostałe osoby w przypadku uzasadnionego interesu. Dostęp do danych na podstawie uzasadnionego interesu jest możliwy wyłącznie, jeżeli interes osoby występującej o dane przeważa nad interesami lub podstawowymi prawami i wolnościami osób, których te dane dotyczą. Urząd ds. Gruntów i Nieruchomości (*Maa-ja Rummiamet*) ocenia w każdym przypadku celowość wniosku, jego zasadność oraz umotywowanie interesu¹⁸. Co do zasady dostęp do danych jest płatny, a opłata za pojedyncze zapytanie wynosi 2 euro. Dane są udostępniane nieodpłatnie podmiotom takim jak m.in. sąd, notariusz, komornik, publiczna jednostka prowadząca działalność badawczą i rozwojową w celu realizacji zadań publicznych¹⁹.

W Holandii informacje dotyczące nieruchomości, w tym cen ich sprzedaży, są gromadzone w rejestrze nieruchomości (*Basisregistratie Kadaster, BRK*) prowadzonym na podstawie przepisów ustawy o rejestrze nieruchomości²⁰. Przedsiębiorstwa i osoby fizyczne mogą uzyskać dostęp do danych z rejestru za opłatą. Na stronie internetowej holenderskiego urzędu katastralnego (*Kadaster*) możliwy jest zakup usługi *Koopsominformatie* obejmującej informację o cenach sprzedaży nieruchomości w obszarze wybranego kodu pocztowego. Informacja obejmuje ceny nieruchomości zakupionych po 1 stycznia 2003 roku. Koszt usługi wynosi 3,7 euro²¹. W przypadku przedsiębiorstw możliwe jest wykupienie subskrypcji, której koszt wynosi 40,20 euro za rok kalendarzowy²². Ponadto w Holandii dane na temat szacunkowej wartości nieruchomości są dostępne w publicznym portalu internetowym *WOZ-waardeloket*²³. W portalu zamieszczone są wartości rynkowe nieruchomości według wyceny dokonanej dla celów

¹⁷ *Maakatastriseadus*, tekst w j. angielskim: *Land Cadastre Act*, <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/530122024004/consolide>.

¹⁸ Informacje na podstawie strony internetowej estońskiego Urzędu ds. Gruntów i Nieruchomości: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/ruumiandmed/kinnisvara-tehingute-andmebaas-p81.html>.

¹⁹ § 6 i 6¹ rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości o Centrum Przetwarzania Danych Rejestru Nieruchomości: *Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus*, tekst w j. estońskim: <https://www.riigiteataja.ee/akt/1041759?leiaKehtiv>.

²⁰ *Kadasterwet*, <https://wetten.overheid.nl/BVBR0004541/2025-07-01>.

²¹ Informacje ze strony internetowej holenderskiego urzędu katastralnego, <https://www.kadaster.nl/producten/woning/koopsominformatie>.

²² Informacje ze strony internetowej holenderskiego urzędu katastralnego, <https://www.kadaster.nl/zakelijk/mijn-kadaster/aanmelden-mijn-kadaster>.

²³ <https://www.wozwaardeloket.nl/>.

podatkowych przez gminy (*Waardering Onroerende Zaken*, WOZ). Zgodnie z art. 40b ustawy o wycenie nieruchomości²⁴ każdy może, na żądanie, zapoznać się z WOZ określonej nieruchomości, która ma przeznaczenie mieszkaniowe, lub uzyskać tę informację za pośrednictwem portalu *WOZ-waardeloket*. Dostęp do danych o wycenie nieruchomości jest nieodpłatny, jednak masowe lub zautomatyzowane pobieranie danych z portalu nie jest możliwe²⁵.

V. Skutki prawne projektowanej ustawy

Obowiązujący stan prawny

Zgodnie z art. 2 pkt 10 u.P.g.k., ilekroć w ustawie jest mowa o państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym należy przez to rozumieć zbiory danych prowadzone na podstawie ustawy przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, utworzone na podstawie tych zbiorów danych opracowania kartograficzne, rejestry, wykazy i zestawienia, dokumentację zawierającą wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych lub dokumenty utworzone w wyniku tych prac, a także zobrażenia lotnicze i satelitarne. Elementem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny. Obejmuje on powiatową część zasobu państwowego prowadzoną przez starostów i prezydentów miast na prawach powiatu przy pomocy geodetów powiatowych (art. 2 pkt 10c u.P.g.k.).

Stosownie do treści art. 4 ust. 1a pkt 7 u.P.g.k. dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące m.in. rejestru cen nieruchomości. Rejestr cen nieruchomości prowadzi starosta. W treści art. 23 ust. 1-3 u.P.g.k. ustawa nakłada na sądy, notariuszy i organy administracji publicznej obowiązki związane z przekazywaniem staroście wybranych informacji dotyczących własności nieruchomości, w tym m.in. obowiązek przekazywania staroście odpisów aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie praw do nieruchomości. Zgodnie z art. 23 ust. 7 u.P.g.k. 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 nieruchomości w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru.

Zakres informacji objętych rejestrem cen nieruchomości określa rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków²⁶ wydane na podstawie art. 26 ust. 2 u.P.g.k. Rejestr cen nieruchomości zawiera informacje dotyczące: 1) IdRCN – identyfikatora transakcji; 2) oznaczenia transakcji; 3) oznaczenia aktu notarialnego

²⁴ *Wet waardering onroerende zaken*, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/2025-01-01>.

²⁵ Informacje ze strony internetowej Holenderskiej Rady ds. Wyceny Nieruchomości (*Waarderingskamer*), <https://www.waarderingskamer.nl/en/for-residents/checking-woz-value/woz-waardeloket>.

²⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 219, ze zm.

z jego datą i dane identyfikujące notariusza; 4) rodzaju transakcji; 5) rodzaju rynku; 6) strony sprzedającej; 7) strony kupującej; 8) ceny transakcji brutto; 9) kwoty podatku VAT; 10) wykazu nieruchomości będących przedmiotem transakcji wraz z ich rodzajem, opisem i ceną.

Rozporządzenie z dnia 27 lipca 2021 r. stanowi w § 40 ust. 11, że udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych lub wyciągów w postaci papierowej.

Choć ustawa nie formułuje ograniczeń w zakresie dostępu do informacji zawartych w rejestrze cen nieruchomości, jej przepisy przewidują jednak, że ich udostępnienie dokonuje się za odpłatnością. Zgodnie z art. 40 ust. 1 u.P.g.k. państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny służy gospodarce narodowej, obronności państwa, ochronie bezpieczeństwa i porządku publicznego, nauce, kulturze, ochronie przyrody i potrzebom obywateli. Stosownie do treści art. 40a ust. 1 u.P.g.k. organy prowadzące państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny udostępniają materiały zasobu odpłatnie. Przepis ten ustanawia zasadę, od której odstępstwa enumeratywnie określono w treści art. 40a ust. 2 u.P.g.k. Obecnie art. 40a ust. 2 pkt 1 u.P.g.k. stanowi, że nie pobiera się opłaty za udostępnianie zbioru danych: a) państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju, b) państwowego rejestru nazw geograficznych, c) zawartych w bazie danych obiektów ogólnogeograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:250000 i mniejszych, d) numerycznego modelu terenu, e) ortofotomapy, f) państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, g) szczegółowych osnów geodezyjnych, h) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10000-1:100000, i) dotyczących działek ewidencyjnych w zakresie ich identyfikatorów i geometrii, j) dotyczących budynków w zakresie ich identyfikatorów, geometrii i rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych. Kolejne punkty art. 40a ust. 2 u.P.g.k. ustanawiają inne przedmiotowe lub podmiotowe wyłączenia od zasady wyrażonej w art. 40a ust. 1 u.P.g.k.

Zgodność z obowiązującymi normami prawnymi

W kontekście powyższym należy uznać, że skutkiem prawnym dodania lit. k do treści art. 40a ust. 2 pkt 1 u.P.g.k., w proponowanym w projekcie brzmieniu (i powiązanej z tym zmiany załącznika do ustawy), będzie wprowadzenie kolejnego odstępstwa od zasady odpłatności określonej w art. 40a ust. 1 u.P.g.k. Deklarowanym skutkiem społecznym zniesienia odpłatności ma być upowszechnienie wiedzy o cenach transakcyjnych nieruchomości. Skutek ten stanowić będzie konsekwencję spodziewanego wzrostu liczby wniosków o udostępnienie materiałów powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Zgodnie z art. 41b ust. 2 u.P.g.k. wpływy z udostępniania map, danych z ewidencji gruntów i budynków oraz innych materiałów i informacji z zasobów powiatowych, a także z opłat za czynności związane z prowadzeniem tych zasobów i uzgadnianiem usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu są dochodami

własnymi budżetu powiatu. Stosownie natomiast do treści art. 41b ust. 3 u.P.g.k. z budżetu samorządu powiatu, w wysokości nie mniejszej niż uzyskana w roku poprzednim kwota wpływów, o których mowa w ust. 2, są finansowane zadania związane z gromadzeniem, aktualizacją, uzupełnianiem, udostępnianiem i zabezpieczaniem zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz wyłączaniem materiałów z zasobu, w szczególności: 1) przebudowa i remont lokali przeznaczonych do prowadzenia zasobu; 2) wyposażenie i utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali przeznaczonych do prowadzenia zasobu; 3) informatyzacja zasobu; 4) zakładanie, aktualizacja i modernizacja map topograficznych i tematycznych, osnów geodezyjnych, mapy zasadniczej, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, ewidencji gruntów i budynków; 5) weryfikacja wyników zgłoszonych prac geodezyjnych przekazywanych do organu Służby Geodezyjnej i Kartograficznej; 6) wykonywanie ekspertyz i opracowań dotyczących stanu zasobu oraz jego potrzeb rozwojowych; 7) zakup urządzeń, oprzyrządowania, sprzętu informatycznego, oprogramowania oraz sprzętu poligraficznego, niezbędnych do realizowania zadań wymienionych w pkt 1-6; 8) podnoszenie kwalifikacji pracowników Służby Geodezyjnej i Kartograficznej zatrudnionych w związku z prowadzeniem zasobu poprzez pokrywanie kosztów szkoleń, narad i konferencji w zakresie udostępniania, aktualizacji, utrzymywania i rozwoju tego zasobu.

Ustanowienie w treści art. 40a ust. 1 u.P.g.k. zasady odpłatności za udostępnianie materiałów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiązane jest z jednoczesnym ustaleniem w art. 41b ust. 3 u.P.g.k. zasad finansowania realizacji zadań przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej. Środki pozyskane z tytułu opłat stanowią punkt odniesienia dla ustalenia odpowiedniego poziomu finansowania realizacji zadań tej służby.

W kontekście powyższym należy zaznaczyć, że przyjęcie zmian proponowanych w projekcie będzie miało bezpośredni wpływ na obniżenie dochodów własnych powiatów. Wskazane obniżenie dochodów powiatu może mieć też pośredni wpływ na warunki wykonywania zadań ustawowych przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej. Skoro sensem normatywnym art. 41b ust. 3 u.P.g.k. jest zapewnienie odpowiedniego poziomu finansowania realizacji zadań Służby Geodezyjnej i Kartograficznej w wysokości skorelowanej z poziomem dochodów powiatu z tytułu uiszczania opłat, o których mowa w art. 40a ust. 1 u.P.g.k., to wyłączenie odpłatności za wnioski odnoszące się do rejestru cen nieruchomości skutkować będzie obniżeniem gwarancji odpowiedniego poziomu środków przeznaczonych na realizację przez tę Służbę zadań ustawowych.

Propozycja zawarta w projekcie powinna być rozpatrywana w perspektywie konstytucyjnych gwarancji odnoszących się do dochodów jednostek samorządu terytorialnego. Artykuł 167 Konstytucji w ustępach 1-4 stanowi kolejno, że: jednostkom samorządu terytorialnego zapewnia się udział w dochodach publicznych odpowiednio do przypadających im zadań; dochodami jednostek samorządu terytorialnego są ich dochody własne oraz subwencje ogólne i dotacje celowe z budżetu państwa; źródła dochodów jednostek samorządu terytorialnego są

określone w ustawie; zmiany w zakresie zadań i kompetencji jednostek samorządu terytorialnego następują wraz z odpowiednimi zmianami w podziale dochodów publicznych.

Projekt budzi wątpliwości na tle przywołanych przepisów, ponieważ skutkiem jego przyjęcia będzie bez wątpienia obniżenie dochodów powiatów. Pozbawienie samorządu terytorialnego dochodów własnych, bez jednoczesnego odjęcia obowiązku realizacji jakiegokolwiek zadania publicznego już samo w sobie rodzi wątpliwości konstytucyjne. Projekt budzi jednak tym większe wątpliwości, że w efekcie jego przyjęcia należy spodziewać się, iż liczba wniosków o udostępnienie informacji z rejestru cen nieruchomości znacząco wzrośnie. Spostrzeżenie to nie zostało zawarte w DSR w punkcie odnoszącym się do wykazania źródeł finansowania. W punkcie tym odnotowano jedynie, że: „Projekt nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa. W przypadku budżetu powiatu nie zmienia się zakres wykonywanych zadań, które będą finansowane w ramach wydatków na realizowanie zadań związanych z funkcjonowaniem RCN”.

W części odnoszącej się do skutków finansowych projektu w DSR wskazano jednak, że: „Projekt spowoduje obniżenie dochodów budżetów powiatów, z tym że nie wystąpi ono w powiatach, które dane RCN udostępniają w całości poprzez geoportal.gov.pl”. W punkcie I.1 DSR wskazano natomiast, że dane z rejestru cen nieruchomości „udostępnione są już teraz w powszechnie dostępnej rządowej platformie geoportal.gov.pl”. Twierdzenie to nie jest prawdziwe. Jak można przeczytać na stronie internetowej wskazanego portalu, „zarówno usługi przeglądania jak i pobierania nie udostępniają bezpośrednio danych RCN pozwalających poznać wysokość kwoty transakcji oraz parametrów przedmiotu transakcji. Uzyskanie tych informacji wymaga bowiem uiszczenia opłaty zgodnej z cennikiem określonym w załączniku do ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne”²⁷. Skutkiem przyjęcia projektu będzie obniżenie dochodów wszystkich powiatów, także tych, które zapewniają dostęp do rejestru cen nieruchomości poprzez geoportal.gov.pl. Niezależnie od powyższych wątpliwości, projektodawcy wyraźnie stwierdzają, że są świadomi, iż skutkiem przyjęcia projektu będzie obniżenie dochodów budżetów powiatów.

Wskazana powyżej kwestia wymaga pogłębionej analizy. Przedstawione wątpliwości nie przesądzają o niekonstytucyjności proponowanego w projekcie obniżenia dochodów powiatów. W uzasadnieniu wyroku z dnia 13 lipca 2011 r. Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „Zdolność wykonywania zadań przez jednostkę samorządu nie może być oceniana przez pryzmat wyłącznie tego źródła dochodów, które uległo zredukowaniu bądź zniesieniu. Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego podmiot, który zarzuca naruszenie zasady samodzielności finansowej jednostki samorządu terytorialnego w zakresie jej zadań własnych przez niedostateczne wyposażenie w środki finansowe, powinien wykazać, że stosowanie kwestionowanych przez niego przepisów prowadzi do sytuacji, w której całokształt źródeł dochodów jednostki samorządu terytorialnego nie zapewnia tej jednostce

²⁷ <https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/rejestr-cen-nieruchomosci-rcn/>.

udziału w dochodach publicznych «odpowiednio do przypadających jej zadań»²⁸. W przypadku regulacji dotyczących rejestru cen nieruchomości na ocenę zgodności z konstytucją może mieć wpływ fakt, że ustawodawca powiązał wskazane dochody budżetowe powiatu z kwestią finansowania realizacji zadań przez Służby Geodezyjne i Kartograficzne. Wprowadzenie proponowanego zwolnienia z opłaty skutkować będzie obniżeniem poziomu finansowania tej Służby powiązaniem z przewidywanym zwiększeniem liczby wniosków o udostępnienie informacji z rejestru cen nieruchomości.

Art. 2 i 3 projektu regulują kwestie przejściowe. Zgodnie z pierwszym ze wskazanych przepisów, do wniosków o udostępnienie rejestru cen nieruchomości złożonych i nierozpatrzonej przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy u.P.g.k. w brzmieniu dotychczasowym. Przepis ten wyklucza możliwość zastosowania zasady bezpośredniego działania nowego prawa. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 listopada 2006 r. „Milczenie ustawodawcy co do reguły intertemporalnej należy uznać za przejaw jego woli bezpośredniego działania nowego prawa, chyba że przeciw jej zastosowaniu przemawiają ważne racje systemowe lub aksjologiczne”²⁹. Drugi przepis przejściowy reguluje kwestię utrzymania w mocy przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 40g u.P.g.k. do czasu wydania nowych przepisów na tej podstawie prawnej, nie dłużej jednak niż przez 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Projekt ustawy był przedmiotem analiz Biura Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji (BEOS) Kancelarii Sejmu dotyczących zgodności z prawem Unii Europejskiej³⁰. Omawiany projekt był także przedmiotem analizy BEOS w trybie art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu³¹.

W ramach konsultacji społecznych nie zgłoszono uwag odnoszących się do skutków prawnych projektu.

Zgodność z EKPC

Projekt dotyczy danych, które można – w oparciu o inne informacje – powiązać z określonymi osobami. Dane te pozwalają na określenie wartości niektórych składników ich majątku. Projekt istotnie ułatwia dostępność wymienionych danych. Wkracza zatem w pewien sposób w obszar objęty zakresem stosowania art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (EKPC). Zaproponowane rozwiązania nie nasuwają wątpliwości z punktu widzenia zgodności z EKPC.

²⁸ Sygn. akt K 10/09.

²⁹ Sygn. akt K 30/06.

³⁰ *Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk)*, opinia BEOS z 9 VII 2025 r., BEOS-WPEiM-1313/25.

³¹ *Opinia w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a ust. 1 regulaminu Sejmu*, opinia BEOS z 9 VII 2025 r., BEOS-WPEiM-1314/25.

VI. Skutki społeczne projektowanej ustawy

A) Podmioty, na które wpływa projekt

Zmiana wskazana przez Wnioskodawców wpłynie przede wszystkim na osoby kupujące i sprzedające nieruchomości, a także na podmioty gospodarcze zajmujące się obsługą rynku nieruchomości. Według danych rynkowych, w 2024 r. dokonano ok. 350 tys. transakcji na polskim rynku nieruchomości³². Liczba zainteresowanych dostępem do wskazanych w projekcie informacji powinna zatem oscylować w granicach 1 mln³³. Natomiast według danych GUS³⁴ z 2023 roku tego typu transakcji było 511 tys., co dawałoby liczbę 1,5 mln klientów na rynku nieruchomości. Szacować więc można, że – w zależności m.in. od dostępności kredytowej – liczba potencjalnych klientów zainteresowanych dostępem do cen z rejestru wahać się może w przedziale między 1 a 1,5 mln osób.

Oprócz tego, regulacje będą oddziaływać na podmioty zajmujące się profesjonalną obsługą rynku nieruchomości. W 2024 r. odnotowano ponad 300 tys. tego typu podmiotów³⁵, co pozwalałoby zakładać, że sumaryczna liczba zainteresowanych dostępem do realnych cen transakcyjnych może sięgnąć nawet 2 mln.

B) Wpływ na społeczeństwo

Wnioskodawcy poprzez zniesienie obowiązku odpłatności za korzystanie z informacji pochodzących z Rejestru Cen Nieruchomości chcą osiągnąć skutek społeczny w postaci większego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Należy przychylić się do przekonania wyrażonego w DSR, że zmiana spowoduje większy dostęp do informacji na temat realnych cen transakcyjnych. Jest to istotny aspekt działania rynku jako mechanizmu wymiany dóbr i usług w społeczeństwie³⁶. Powstała w ten sposób równowaga informacyjna sprawia, że wszyscy uczestnicy rynku (kupujący i sprzedający) posiadają dostęp do tych samych, pełnych informacji dotyczących cen nieruchomości. Pozwala to na bardziej efektywne funkcjonowanie mechanizmów rynkowych i zapewnia uczciwą konkurencję. Mimo to, trudno łączyć zwiększenie dostępności informacyjnej ze zwiększeniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Nie są to kwestie tożsame. Nie można natomiast wykluczyć, że upowszechnienie dostępu do realnych cen transakcyjnych wpłynie w pewnym

³² M. Buzalska, *Po prostu o nieruchomościach: kto kupuje dziś nieruchomości*, Otodom/Wiadomości, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/po-prostu-o-nieruchomosciach/po-prostu-o-nieruchomosciach-kto-kupuje-dzis-nieruchomosci>.

³³ Przyjęto założenia, że w 2024 roku 350 tys. razy dokonano transakcji między dwoma stronami, czyli kupującym i sprzedającym (700 tys.), do tego dodano zakupy dokonywane przez małżeństwa (wzrost o ok. 50%), podobnie w przypadku 511 tys. w roku 2023.

³⁴ *Obrót nieruchomościami w 2023*, Główny Urząd Statystyczny, Informacje sygnałne, 08.07.2024, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2023-roku,8.7.html>.

³⁵ Dokładnie 300 753 podmiotów. Dane z *Rocznika Statystycznego Rzeczypospolitej Polskiej*, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-rzeczypospolitej-polskiej-2024,2,24.html>, s. 689.

³⁶ Por. D. Fatuła, *Rynek jako społeczny mechanizm wymiany dóbr i usług*, *Państwo i Społeczeństwo*, (XI) nr 2, 2021, s. 83-103.

stopniu na ogólne urealnienie cen nieruchomości. Wpływ ten może być zarówno pozytywny, jak i negatywny (w zależności od lokalnych uwarunkowań rynków nieruchomości). Według analiz PKO BP, od IV kwartału 2024 r. na rynku mieszkaniowym nastąpiło wyhamowanie cen i można mówić o „rynku kupującego”³⁷. Zatem urealnienie cen może potencjalnie wpłynąć na stabilizację cen nieruchomości, zwłaszcza poza kluczowymi aglomeracjami.

Wątpliwości budzi natomiast wskazany sposób realizacji projektowanych założeń, który dotyczy tylko kwestii odpłatności za dostęp do informacji. Nie wskazuje się zmiany formy udostępnienia danych z RCN, która będzie zróżnicowana w zależności od decyzji na poziomie powiatowym. Podstawowym skutkiem likwidacji opłat za dostęp do realnych cen transakcyjnych będzie zwiększenie liczby zapytań (w tym od podmiotów rynkowych), co może negatywnie wpłynąć na czas reagowania urzędów i powodować opóźnienia w przykazywaniu informacji. W obecnym stanie prawnym odpłatność pełni w pewnej mierze funkcję blokowania dużej liczby zapytań. Rezygnacja z niej bez jednoczesnego udostępnienia samoobsługowego portalu internetowego będzie rodziła liczne wyzwania organizacyjne dla starostw powiatowych.

C) Konsultacje społeczne

Na ważność tematyki mieszkaniowej i kwestii jawności cen transakcyjnych dla obywateli wskazuje duże zainteresowanie konsultacjami społecznymi, w ramach których udzielono 2 157 opinii. W komentarzach dominującym tematem była potrzeba transparentności i równości informacyjnej na rynku nieruchomości, z naciskiem na darmowy i ogólnodostępny dostęp do rzeczywistych cen transakcyjnych. Ponadto, można wyróżnić szersze wątki powtarzające się w ramach wypowiedzi uczestników konsultacji:

- a. Postulaty i uzasadnienie ideowe (konieczność jawności i bezpłatnego dostępu, podkreślający fundamentalne prawo do informacji, zwłaszcza publicznej);
- b. Korzyści dla uczestników rynku (pozytywne skutki dla każdego mieszkańca, wyrównanie pozycji kupujących i sprzedających, eliminacja asymetrii, ułatwienie procesów kredytowych i wycen, lepsze planowanie inwestycji i analizy trendów);
- c. Wpływ na rynek nieruchomości (zwiększenie przejrzystości rynku, ochrona przed nadużyciami i spekulacją);
- d. Propozycje implementacji (konieczność udostępnienia online i w otwartej formie (API) danych z RCN, np. w Geoportalu).

³⁷ Rynek Mieszkaniowy 4q24: Nastał rynek kupującego, Centrum Analiz PKO BP, <https://centrumanaliz.pkobp.pl/nieruchomosci/rynek-mieszkaniowy-4q24-nastal-rynek-kupujacego>.

VII. Skutki gospodarcze projektowanej ustawy

Projektowane rozwiązanie może potencjalnie wpłynąć na wysokość cen transakcyjnych mieszkań, a w konsekwencji pośrednio m.in. na stopę inflacji, choć ze względu na istniejące współzależności nie można precyzyjnie oszacować wykstrahowanego skutku tej pojedynczej zmiany³⁸.

Projektowane rozwiązanie ma natomiast potencjał wpływu na obniżenie czy spadek dynamiki wzrostu cen transakcyjnych nieruchomości z uwagi na ułatwienie osiągnięcia równowagi informacyjnej i negocjacyjnej między kupującymi a sprzedającymi. Wpływ ten zapewne nie będzie natychmiastowy i wyraźnie widoczny z uwagi na pozostawienie trybu udzielania informacji na indywidualnie złożone wnioski oraz zachowania ograniczeń wykorzystywania bezpłatnie pozyskanych danych z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) – tj. jedynie dla: (a) „potrzeb własnych”, (b) „niezwiązanych z działalnością gospodarczą”, (c) „bez prawa publikacji w sieci internet”. Ograniczenia te nie pozwolą na masowe wykorzystywanie danych oraz powstawanie komercyjnych analiz i raportów, zaś brak integracji z narzędziami online (np. mapami cen, portalami ogłoszeniowymi) uniemożliwi wykorzystanie ich pełnego potencjału informacyjnego i gospodarczego.

Ze zmianą wysokości cen transakcyjnych (o ile nastąpi ona w wyniku wprowadzonego rozwiązania) będzie wiązać się zmiana powiązanych z tym parametrów: (a) marż, prowizji, taks i opłat pobieranych przez podmioty operujące na rynku nieruchomości (tj. deweloperów, pośredników, kancelarii notarialnych, rzeczoznawców majątkowych, banków, ubezpieczycieli), (b) wartości zabezpieczeń hipotecznych oraz ryzyka kredytowego (dla sektora bankowego).

Projektowane rozwiązanie będzie niewątpliwie mieć wpływ na zmniejszenie wydatków niektórych podmiotów gospodarczych, w tym mikro-, małych i średnich przedsiębiorców (MŚP), które będą bezpłatnie korzystać z danych RCN. Wydatki wszystkich zainteresowanych danymi RCN podmiotów (w tym przedsiębiorców) w 2024 r. wyniosły 8,34 mln zł³⁹. Na tyle zatem można szacować zbliżoną kwotę corocznych oszczędności po wprowadzeniu projektowanego rozwiązania.

W zakresie nie dającym się przewidzieć projektowane rozwiązanie będzie mieć również wpływ na wygenerowanie aktywności gospodarczej w obszarze usług budowanych na bazie wykorzystania tych danych, jednakże z ograniczeniami nałożonymi przez ustawę w postaci wykorzystywania dla potrzeb własnych niezwiązanych z działalnością gospodarczą, bez prawa publikacji w sieci Internet. Jednocześnie projektowane rozwiązanie wpłynie na mniejsze zapotrzebowanie na

³⁸ W koszyku inflacyjnym Głównego Urzędu Statystycznego ceny nieruchomości nie są bezpośrednio ujęte, ponieważ opiera się on na wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych, a zakup nieruchomości traktowany jest jako inwestycja kapitałowa. Zmiana cen nieruchomości wpływa na inflację pośrednio, ponieważ oddziałuje na inne składniki koszyka, np. na wysokość czynszów najmu czy ceny usług remontowych i budowlanych.

³⁹ W skali ogólnopolskiej pobrane opłaty wyniosły w 2024 r.: 8.119.523,19 zł - za udostępnianie zbioru danych RCN w postaci elektronicznej oraz 221.008,63 zł – za udostępnianie w postaci dokumentu drukowanego (według informacji mailowej z 11 lipca 2025 r. udzielonej przez zastępcę Głównego Geodety Kraju A. Bober w dn. 7 lipca 2025 r.).

usługi wyspecjalizowanych podmiotów, w tym rzeczoznawców majątkowych lub firm zapewniające dostęp do zagregowanych czy przetworzonych danych z rynku nieruchomości.

Projekt nie będzie mieć odczuwalnego wpływu na dynamikę PKB i na rynek pracy.

W konsultacjach społecznych wpłynęło kilkanaście komentarzy do projektu, które zawierają trafne spostrzeżenia dotyczące: (a) przewidywanego radykalnego ograniczenia zapotrzebowania na usługi rzeczoznawców majątkowych⁴⁰, (b) wpływu na sektor bankowy i ubezpieczycieli⁴¹, (c) ograniczającego wpływu na zyski deweloperów i innych uczestników rynku⁴², (d) skutków ograniczenia sposobu wykorzystania danych⁴³.

VIII. Skutki projektowanej ustawy dla sektora finansów publicznych

W załączonym do projektu DSR Wnioskodawcy podali, że nie wywoła on skutków finansowych w budżecie państwa, ale jednocześnie spowoduje obniżenie dochodów budżetów powiatów, z tym że nie wystąpi ono w powiatach, które dane RCN udostępniają w całości poprzez geoportal.gov.pl. Wnioskodawcy, za artykułem prasowym w portalu biznes.interia.pl z dnia 11 kwietnia br.⁴⁴, podają, iż dochody powiatu z tytułu opłat za dostęp do danych RCN to kwota na poziomie ok. 8 mln zł w całym kraju, co daje średnią ok. 20 tys. zł na powiat.

Z punktu widzenia oceny skutków finansowych dla sektora finansów publicznych (SFP) istotna jest propozycja zwolnienia z obowiązku wnoszenia opłat za udostępnianie danych z rejestru cen nieruchomości.

Na mocy obowiązujących przepisów opłaty za udostępnianie materiałów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w postaci danych z rejestru cen nieruchomości stanowią dochody własne budżetu powiatu. Wysokość tych opłat reguluje załącznik do u.P.g.k. Zgodnie z tym załącznikiem opłaty pobierane są w różnej wysokości w zależności od rodzaju danych. Opłaty są różnicowane w zależności od formy udostępniania danych (np. elektroniczna vs. papierowa). Należy zauważyć, że nie wszystkie powiaty stosują odpłatność za dostęp do tych danych. Opłaty nie występują w tych jednostkach, które udostępniają dane poprzez geoportal.gov.pl, ale nie dotyczy to pełnego zakresu danych transakcyjnych. Warto także zwrócić uwagę, że skala dochodów poszczególnych jednostek z tytułu opłat może być zróżnicowana. Można przypuszczać, że największe dochody generują te jednostki, które mają duży rynek nieruchomości (np. miasta wojewódzkie), udostępniają dane w sposób zautomatyzowany i efektywny, lub też obsługują wielu rzeczoznawców i instytucje finansowe.

⁴⁰ ID ankiety: 200702, 200697, 200700, 200701, 200703 i 221010.

⁴¹ ID ankiety: 199350 i 207465.

⁴² ID ankiety: 200656, 204944, 204944 i 199104.

⁴³ ID ankiety: 35218, 35243 i 35226.

⁴⁴ <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-nie-trzeba-czekac-na-budowe-rzadowego-portalu-dane-z-rejestr.nld.7947085>.

W celu bardziej precyzyjnego określenia wielkości dochodów z tytułu opłat BEOS pozyskał dane z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii za 2024 r. Zastępca Głównego Geodety Kraju Pani Anna Bober mailem z dnia 7 lipca 2025 r. przesłała następujące informacje odnośnie do wysokości pobranych opłat:

- 221 008,63 zł – za udostępnianie wyciągu z rejestru cen nieruchomości w postaci dokumentu drukowanego,
- 8 119 523,19 zł – za udostępnianie zbioru danych rejestru cen nieruchomości w postaci elektronicznej.

Oznacza to, iż faktyczny ubytek dochodów jednostek samorządu terytorialnego z tytułu zniesienia opłat wyniósłby ok. 8,3 mln zł, a więc nieco więcej niż wskazano w DSR. W obu przypadkach nie są to jednak kwoty istotne z punktu widzenia dochodów własnych. W 2024 r. całkowite dochody własne powiatów wyniosły bowiem 18 898,8 mln zł, zaś całkowite dochody własne miast na prawach powiatu 84 389,5 mln zł⁴⁵.

W konsultacjach społecznych przeważają pozytywne opinie w związku ze zniesieniem opłat za dostęp do danych, co oznacza brak kosztów finansowych po stronie obywateli.

IX. Inne skutki projektowanej ustawy

Nie zidentyfikowano innych skutków wejścia w życie projektowanej ustawy.

X. Zmiana obciążeń administracyjnych

Przyjęcie projektu może spowodować wzrost liczby składanych wniosków o udostępnienie informacji z rejestru cen nieruchomości, a tym samym skutkować większym obciążeniem zasobów administracji samorządu powiatowego.

W zakresie skutków społecznych nie stwierdzono dodatkowych obciążeń administracyjnych.

Proponowana zmiana przepisów ustawy nie wprowadza obciążeń administracyjnych dla podmiotów gospodarczych, natomiast zmniejsza takie obciążenie i skraca drogę do uzyskania informacji z RCN o etap obliczania, wnoszenia i księgowania opłaty wynikającej z Dokumentu Obliczenia Opłaty⁴⁶.

Zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat za udostępnianie danych z rejestru cen nieruchomości może być równoznaczne ze zmniejszeniem obowiązków administracyjnych związanych z przyjmowaniem wniosków obywateli dotyczących możliwości dostępu do powyższych danych.

⁴⁵ Zob. Sprawozdanie z wykonania budżetu państwa za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. Informacja o wykonaniu budżetów jednostek samorządu terytorialnego, Rada Ministrów, Warszawa 2025, str. 86 i 118.

⁴⁶ Wystawianego zgodnie z art. 40e ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.).

XI. Konkluzje

1. Skutki prawne: Skutkiem prawnym przyjęcia projektu będzie zniesienie opłaty za udostępnienie informacji z rejestru cen nieruchomości. Dochody z tego tytułu stanowią dochody własne powiatu, stąd przyjęcie projektu skutkować będzie obniżeniem tych wpływów do powiatowych budżetów. Poziom dochodów z tytułu opłat wnoszonych za udostępnienie materiałów z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, którego rejestr cen nieruchomości jest częścią, stanowi punkt odniesienia dla ustalenia adekwatnego finansowania realizacji zadań Służby Geodezyjnej i Kartograficznej.

Pośrednim skutkiem przyjęcia proponowanej nowelizacji może być też obniżenie poziomu finansowania zadań związanych z gromadzeniem, aktualizacją, uzupełnianiem, udostępnianiem i zabezpieczaniem zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Jednocześnie należy zakładać, że zniesienie opłaty za udostępnienie informacji z rejestru cen nieruchomości spowoduje wzrost zainteresowania przedmiotową usługą, co z kolei przełoży się na wzrost liczby składanych wniosków o udostępnienie informacji z rejestru cen nieruchomości i obciążenie zasobów administracji samorządu powiatowego. Okoliczności te mogą budzić wątpliwości natury konstytucyjnej w kontekście gwarancji udziału w dochodach publicznych odpowiedniego do przypadających im zadań (art. 167 Konstytucji).

Zaproponowane rozwiązania nie nasuwają wątpliwości z punktu widzenia zgodności z EKPC.

2. Skutki społeczne: Proponowane zniesienie opłat za dostęp do Rejestru Cen Nieruchomości może mieć wpływ na nawet 2 mln osób rocznie, w tym kupujących, sprzedających oraz profesjonalne podmioty z rynku nieruchomości. Zmiana ta zwiększy dostęp do informacji o realnych cenach transakcyjnych, co sprzyja równowadze informacyjnej, przejrzystości rynku i potencjalnie bardziej racjonalnym decyzjom zakupowym i inwestycyjnym. Może także wpłynąć na urealnienie cen, choć niekoniecznie przełoży się na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, co jest bezpośrednim deklarowanym celem Wnioskodawców. Zastrzeżenia budzi brak zmian w sposobie udostępniania danych — bez cyfrowych narzędzi samoobsługowych wzrost liczby zapytań może przeciążyć administrację i pogorszyć efektywność obsługi. Wysokie zainteresowanie konsultacjami społecznymi i dominujące głosy poparcia wskazują na silne oczekiwanie społeczne w kierunku większej transparentności i równości informacyjnej na rynku nieruchomości.

3. Skutki gospodarcze: Projektowane rozwiązanie nie będzie mieć zauważalnego wpływu na dynamikę PKB i na rynek pracy. Może wpłynąć na wysokość cen transakcyjnych mieszkań, a w konsekwencji: (a) pośrednio na stopę inflacji; (b) na sytuację ekonomiczną podmiotów operujących na rynku nieruchomości; (c) na wartość zabezpieczeń hipotecznych oraz poziom ryzyka kredytowego.

Proponowana zmiana przepisów ustawy nie wprowadza obciążeń administracyjnych dla podmiotów gospodarczych, natomiast zmniejsza takie obciążenie i skraca drogę do uzyskania informacji z RCN.

4. Skutki finansowe: Zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat za udostępnianie danych z rejestru cen nieruchomości będzie skutkować zmniejszeniem wpływów jednostek samorządu terytorialnego. Jednakże skala tego zmniejszenia będzie niewielka i nie powinna mieć istotnego wpływu na ich budżety.

5. Rozwiązania zagraniczne: Funkcjonują dwa modele zagranicznych rozwiązań w zakresie dostępu do danych zawartych w rejestrze cen transakcyjnych nieruchomości – w niektórych państwach te dane są ogólnodostępne i nieodpłatne (np. Francja, Irlandia, Wielka Brytania), zaś w innych (np. Czechy, Estonia, Holandia) dane są dostępne za niewielką opłatą, a dostęp na ogół jest ograniczony jedynie dla wybranych podmiotów.

Autorzy:

Konrad Kuszel, ekspert ds. legislacji (pkt I-III)

dr Danuta Adamiec, Justyna Branna, Daniela Kupis, Łukasz Żołądek, specjaliści w Wydziale Oceny Skutków Regulacji (pkt IV, XI.5)

dr Adam Karczmarek, ekspert ds. legislacji (pkt V.1, X, XI.1.1)

prof. Krzysztof Wojtyczek, ekspert ds. legislacji (pkt V.2, XI.1.2)

dr Ziemowit Socha, specjalista ds. społecznych (pkt. VI, X, XI.2)

dr Kamilla Kurczewska, specjalista ds. systemu gospodarczego (pkt. VII, X, XI.3)

Krzysztof Wołowicz, specjalista ds. finansów publicznych (pkt. VIII, X, XI.4)

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Piotr Chybalski

/podpisano elektronicznie/

Deskryptory bazy REX: projekt ustawy, OSR, nieruchomości, rolnictwo

Weryfikacja: Tomasz Jaroszyński (pkt I-III, V.2), Dobromir Dziewulak (pkt IV), Paweł Kościelny (pkt V.1), Izabela Bień (pkt VI), Piotr Russel (pkt VII), Monika Korolewska (pkt VIII), Michał Bernardelli (całość), Adam Dudzic (całość)