



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-156-25

Druk nr 1638
Warszawa, 27 sierpnia 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz Deweloperskim
Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych
innych ustaw.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Finansów i Gospodarki.

Z poważaniem

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695 oraz z 2025 r. poz. 758 i 1077) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
„9) zasady działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem i udostępniania z niego informacji oraz sposób pozyskiwania danych i informacji do tego portalu.”;
- 2) w art. 48 po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:
„5a. Ze środków Funduszu pokrywa się koszty związane z prowadzeniem Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem, o którym mowa w rozdziale 8a, zwanego dalej „Portalem DOM”.”;
- 3) w art. 50 w ust. 2:
 - a) w pkt 1 w lit. l średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. m w brzmieniu:
„m) nazwa grupy kapitałowej w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, do której przynależy deweloper realizujący przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, oraz numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile taki został tej grupie kapitałowej nadany, i numer identyfikacyjny REGON, o ile ta grupa kapitałowa taki posiada;”;
 - b) w pkt 4 w lit. f średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. g–j w brzmieniu:
 - „g) planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych,
 - h) planowany termin zakończenia robót budowlanych,

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych oraz ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

- i) liczba lokali mieszkalnych planowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
 - j) nazwa, pod którą jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o ile została nadana;”,
- c) w pkt 5 w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i–o w brzmieniu:
- „i) rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy przez wskazanie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - j) cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - k) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową oraz powierzchnia nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym objętym umową,
 - l) liczba pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową,
 - m) kondygnacja nadziemna budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - n) liczba kondygnacji nadziemnych i liczba kondygnacji podziemnych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - o) dane o akcie notarialnym zawierającym przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości, której dotyczy umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1:
 - numer, pod którym akt został wpisany do repertorium A,
 - data aktu,
 - imię i nazwisko notariusza, który sporządził akt, a w przypadku gdy akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – również imię i nazwisko tej osoby;”;
- 4) w art. 51:
- a) w ust. 1:
 - w pkt 1 wyrazy „d oraz g” zastępuje się wyrazami „d, g oraz o”,
 - pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) dewelopera – w zakresie określonym w art. 50 ust. 2 pkt 1 lit. m, pkt 4 lit. c–e oraz g–j oraz pkt 5 lit. b, e, f oraz h–n”,
 - b) w ust. 4 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W celu realizacji zadań określonych w niniejszym rozdziale Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny jest uprawniony do:”;

5) art. 52 otrzymuje brzmienie:

„Art. 52. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje zawarte w Ewidencji w celu:

- 1) weryfikacji prawidłowości wysokości odprowadzanych składek, o których mowa w art. 49, prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków oraz realizacji obowiązku sprawozdawczego, o którym mowa w art. 56;
- 2) opracowywania analiz statystycznych w postaci uniemożliwiającej identyfikację podmiotów, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 1–3, oraz udostępniania tych analiz podmiotom, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz art. 56e ust. 1;
- 3) prowadzenia Portalu DOM.

2. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny udostępnia analizy statystyczne, o których mowa w ust. 1 pkt 2, podmiotom, o których mowa w art. 56e ust. 1, w celu realizacji ustawowych zadań tych podmiotów, przyczyniających się do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

3. Do analiz statystycznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, przepisy art. 56e ust. 3–5 stosuje się odpowiednio.”;

6) po rozdziale 8 dodaje się rozdział 8a w brzmieniu:

„Rozdział 8a

Portal DOM

Art. 56a. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny prowadzi, w systemie teleinformatycznym, który spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności, Portal DOM.

2. Prowadzenie Portalu DOM obejmuje gromadzenie i przetwarzanie danych i informacji dotyczących obrotu lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi położonymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz:

- 1) utworzenie, utrzymywanie i rozwijanie w oparciu o nie punktu dostępu do informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych odnoszących się do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych;

- 2) generowanie lub opracowywanie w oparciu o nie informacji statystycznych służących prowadzeniu polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w tym informacji statystycznych dotyczących uczestników tego obrotu.

Art. 56b. 1. W ramach prowadzenia Portalu DOM są gromadzone i przetwarzane dane i informacje:

- 1) w zakresie umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, przekazywane z Ewidencji;
- 2) o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1;
- 3) o umowach, o których mowa w art. 4 pkt 1;
- 4) o umowach odpłatnych, których przedmiotem jest:
 - a) przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,
 - b) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - c) przeniesienie na nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo do domu jednorodzinnego

– z wyłączeniem umowy zamiany, gromadzone na podstawie art. 84a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, 497, 621, 622, 769 i 820) i udostępniane przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.

2. W przypadku, o którym mowa w:

- 1) ust. 1 pkt 2 – przez nabywcę rozumie się każdy podmiot, który zawiera z deweloperem umowę, o której mowa w art. 3 pkt 1, po podaniu przez tego dewelopera do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na sprzedaż;
- 2) ust. 1 pkt 3 – przez nabywcę rozumie się każdy podmiot, który zawiera z przedsiębiorcą innym niż deweloper umowę, o której mowa w art. 4 pkt 1;
- 3) ust. 1 pkt 4 – przez nabywcę rozumie się każdy podmiot, na który jest przenoszone prawo, o którym mowa w ust. 1 pkt 4.

3. W ramach prowadzenia Portalu DOM są gromadzone i przetwarzane:

- 1) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 – dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 2 lit. b, pkt 4 lit. h oraz pkt 5 lit. a w zakresie daty zawarcia umowy i lit. e oraz i–o;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1 – dane i informacje obejmujące:
 - a) datę zawarcia umowy,
 - b) dane o akcie notarialnym:
 - numer, pod którym akt został wpisany do repertorium A,
 - imię i nazwisko notariusza, który sporządził akt, a w przypadku gdy akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – również imię i nazwisko tej osoby,
 - c) numer księgi wieczystej nieruchomości objętej umową i adres tej nieruchomości,
 - d) rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy przez wskazanie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - e) cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - f) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową oraz powierzchnię nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym objętym umową,
 - g) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową,
 - h) kondygnację nadziemną budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych i liczbę kondygnacji podziemnych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - j) termin zakończenia robót budowlanych dotyczących budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową, albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - k) dane identyfikujące nabywcę:
 - w przypadku osoby fizycznej, która zawiera umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową – numer PESEL nabywcy, a jeżeli taki numer nie został nadany – datę urodzenia,

serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, które wydało ten dokument,

- w przypadkach innych niż przypadek wskazany w tiret pierwsze – numer identyfikacji podatkowej (NIP) nabywcy, a jeżeli taki numer nie został nadany – nazwę państwa rejestracji i właściwego rejestru oraz numer i datę rejestracji;

- 3) w przypadku umów, o których mowa w ust. 1 pkt 4 – dane i informacje w zakresie określonym w pkt 2 lit. a–h oraz k, przy czym w przypadku tych umów, jeżeli nabywcy nie został nadany numer PESEL, zamiast tego numeru są gromadzone i przetwarzane dane i informacje o dacie urodzenia i państwie urodzenia nabywcy oraz o serii i numerze dokumentu potwierdzającego tożsamość osoby będącej nabywcą.

4. W przypadku umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, jeżeli nabywcy została udzielona bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 albo 3 albo art. 198k ust. 1 albo 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080), przez cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową rozumie się cenę niepomniejszoną o wysokość bonifikaty.

Art. 56c. Dane i informacje:

- 1) w zakresie umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, są przekazywane do Portalu DOM przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia przekazania tych danych lub informacji do Ewidencji;
- 2) o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1, są przekazywane do Portalu DOM za pośrednictwem prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego przez dewelopera albo przedsiębiorcę innego niż deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, której te dane lub informacje dotyczą;
- 3) o umowach, o których mowa w art. 56b ust. 1 pkt 4, są udostępniane do prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.

Art. 56d. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje w ramach prowadzenia Portalu DOM w celu:

- 1) upubliczniania informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych odnoszących się do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, o którym mowa w art. 56f ust. 1;
- 2) udostępniania informacji statystycznych służących prowadzeniu polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, o którym mowa w art. 56e ust. 1;
- 3) zapewnienia poprawności informacji statystycznych przeznaczonych do upublicznienia lub udostępnienia;
- 4) opracowywania na ich podstawie analiz statystycznych oraz upubliczniania tych analiz.

2. W celu ustalenia numeru działki i identyfikatora działki na potrzeby upubliczniania informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych odnoszących się do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny jest uprawniony do wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na zasadach określonych w art. 36⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym w związku z prowadzeniem Portalu DOM udzielono danych i informacji objętych ochroną danych osobowych lub tajemnicą skarbową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te dane i informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w niniejszym rozdziale.

4. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny usuwa dane i informacje gromadzone i przetwarzane w ramach prowadzenia Portalu DOM najpóźniej:

- 1) po upływie 3 lat od dnia przekazania lub udostępnienia danych i informacji do Portalu DOM – w przypadku:
 - a) numeru PESEL nabywcy, z wyjątkiem informacji o roku urodzenia i płci nabywcy ustalonych na podstawie tego numeru,
 - b) dnia i miesiąca urodzenia oraz serii, numeru i nazwy dokumentu potwierdzającego tożsamość nabywcy;
- 2) po upływie 6 lat od dnia przekazania lub udostępnienia danych i informacji do Portalu DOM – w przypadku:
 - a) numeru identyfikacji podatkowej (NIP) nabywcy,
 - b) właściwego rejestru oraz numeru i daty rejestracji nabywcy,

- c) numeru księgi wieczystej nieruchomości objętej umową,
 - d) danych i informacji, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. o oraz art. 56b ust. 3 pkt 2 lit. b;
- 3) z dniem zakończenia działania Portalu DOM – w przypadku pozostałych danych i informacji.

Art. 56e. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny generuje lub opracowuje informacje statystyczne, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, i udostępnia je:

- 1) Prezesowi Rady Ministrów,
- 2) ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,
- 3) ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych,
- 4) ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych,
- 5) Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej, dyrektorowi izby administracji skarbowej, naczelnikowi urzędu skarbowego lub naczelnikowi urzędu celno-skarbowego,
- 6) Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
- 7) Prezesowi Narodowego Banku Polskiego,
- 8) Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego

– w celu realizacji ustawowych zadań tych podmiotów, przyczyniających się do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

2. Informacje statystyczne, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, są generowane lub opracowywane i udostępniane w postaci, która uniemożliwia identyfikację nabywcy i nieruchomości.

3. Informacje statystyczne, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, są generowane lub opracowywane i udostępniane podmiotowi, o którym mowa w ust. 1, na jego wniosek złożony w postaci elektronicznej opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

4. Informacje statystyczne, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, są udostępniane podmiotowi, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–7, w postaci elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1557 i 1717 oraz z 2025 r. poz. 1006, 1019 i 1158).

5. Udostępnianie informacji statystycznych, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, podmiotowi, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, odbywa się na zasadach określonych w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1799).

Art. 56f. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny upublicznia w Portalu DOM, w tym na mapie, następujące informacje statystyczne:

- 1) o średnich cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych lub średnich cenach transakcyjnych m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych, lub medianach tych cen transakcyjnych oraz
- 2) o liczbie transakcji, z których pochodzą ceny transakcyjne uwzględnione przy generowaniu informacji, o których mowa w pkt 1

– z możliwością dokonania przez użytkownika Portalu DOM dyspozycji ich zawężenia do wybranej lokalizacji, charakterystyki nieruchomości lub transakcji oraz okresu nie dłuższego niż dwa lata poprzedzające dokonanie dyspozycji takiego zawężenia.

2. Położenie nieruchomości w celu upublicznienia na mapie informacji statystycznych, o których mowa w ust. 1, jest ustalane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w szczególności na podstawie numeru działki i identyfikatora działki.

3. Przy generowaniu informacji statystycznych, o których mowa w ust. 1, nie uwzględnia się danych i informacji o umowach przenoszących na nabywcę własność nieruchomości, jeżeli te umowy zostały zawarte w celu realizacji roszczeń wynikających z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1.

4. Informacje statystyczne, o których mowa w ust. 1, są upubliczniane, jeżeli dla łącznie wybranych przez użytkownika Portalu DOM lokalizacji, okresu i charakterystyki nieruchomości lub transakcji są spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) liczba lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych jest nie niższa niż sześć;
- 2) liczba różnych nabywców jest nie niższa niż sześciu.

5. Upublicznianie informacji statystycznych zgodnie z ust. 1 następuje w sposób, który uniemożliwia identyfikację nabywców i nieruchomości.”;

- 7) po art. 60 dodaje się art. 60a–60c w brzmieniu:

„Art. 60a. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1, przekazuje dane lub informacje niezgodne ze stanem faktycznym, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 60b. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1, nie spełnia tego obowiązku, podlega grzywnie.

Art. 60c. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1, przekazuje dane lub informacje po upływie terminu, o którym mowa w art. 56c pkt 2, podlega karze grzywny.”;

8) art. 61 otrzymuje brzmienie:

„Art. 61. 1. Jeżeli deweloperem jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 57–60c ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie dewelopera w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.

2. Jeżeli przedsiębiorcą innym niż deweloper jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 60a–60c ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie przedsiębiorcy innego niż deweloper w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.”;

9) w art. 63 po wyrazach „o których mowa w art. 58” dodaje się wyrazy „i art. 60c”.

Art. 2. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341) w art. 36⁴ w ust. 8 pkt 25 otrzymuje brzmienie:

„25) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w celach, o których mowa w art. 51 ust. 4 pkt 2 i art. 56d ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;”.

Art. 3. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1001 oraz z 2025 r. poz. 479) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 37a otrzymuje brzmienie:

„Art. 37a. Rada izby notarialnej przekazuje niezwłocznie Krajowej Radzie Notarialnej aktualne informacje o notariuszach, zastępcach notarialnych oraz notariuszach emerytowanych, o ile zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza. Informacja obejmuje imię i nazwisko notariusza, zastępcy notarialnego lub notariusza emerytowanego, numer PESEL, numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile posiada, właściwą izbę notarialną, datę i numer decyzji o powołaniu notariusza lub o jego

odwołaniu, datę umieszczenia w wykazie zastępców notarialnych lub skreślenia z tego wykazu, datę wyznaczenia notariusza emerytowanego do zastępstwa notariusza lub datę zakończenia zastępstwa, a także informacje o zawieszeniu w czynnościach zawodowych.”;

2) w art. 41a:

a) § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Krajowa Rada Notarialna na podstawie informacji przekazywanych przez rady izb notarialnych prowadzi w systemie teleinformatycznym listę notariuszy, zastępców notarialnych oraz notariuszy emerytowanych, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza, która zawiera:

- 1) imię i nazwisko;
- 2) numer PESEL;
- 3) numer identyfikacji podatkowej (NIP), o ile posiada;
- 4) właściwą izbę notarialną;
- 5) datę i numer decyzji o powołaniu notariusza lub o jego odwołaniu;
- 6) datę umieszczenia w wykazie zastępców notarialnych lub skreślenia z tego wykazu;
- 7) datę wyznaczenia notariusza emerytowanego do zastępstwa notariusza lub datę zakończenia zastępstwa;
- 8) informacje o zawieszeniu w czynnościach zawodowych.”,

b) w § 2 wyrazy „weryfikacji notariuszy i zastępców notarialnych” zastępuje się wyrazami „weryfikacji notariuszy, zastępców notarialnych oraz notariuszy emerytowanych, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza”,

c) w § 3a wyrazy „weryfikacji notariuszy i zastępców notarialnych” zastępuje się wyrazami „weryfikacji notariuszy, zastępców notarialnych oraz notariuszy emerytowanych, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza”.

Art. 4. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, 497, 621, 622, 769 i 820) w art. 297e w § 1 w pkt 8 po wyrazach „rynkiem finansowym” dodaje się przecinek i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu – w zakresie i na zasadach określonych w rozdziale 8a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695 oraz z 2025 r. poz. 758, 1077 i ...)”.

Art. 5. W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 367 i 1019) w art. 98a w ust. 1 wyrazy „w rozdziale 8” zastępuje się wyrazami „w rozdziałach 8 i 8a”.

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 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;”.

Art. 7. 1. W przypadku danych i informacji, o których mowa w art. 56b ust. 3 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, przekazaniu do Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem, zwanego dalej „Portalem DOM”, podlegają dane i informacje w zakresie umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych od dnia wejścia w życie art. 1 pkt 3 i 4 niniejszej ustawy.

2. Dane i informacje w zakresie umów, o których mowa w ust. 1, podlegające obowiązkowi przekazania do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy podlegają przekazaniu do Portalu DOM w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 8. W przypadku danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1, art. 4 pkt 1 oraz art. 56b ust. 1 pkt 4 ustawy zmienianej w art. 1, przekazaniu do Portalu DOM podlegają dane i informacje o umowach zawartych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 1, 2 i pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz art. 5, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 2) art. 1 pkt 3 i 4, które wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 3) art. 3, który wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia;

- 4) art. 6, który wchodzi w życie z dniem 30 czerwca 2026 r.

UZASADNIENIE

I. Wprowadzenie

W celu zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych, w projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw, zwanym dalej „projektem ustawy”, zawarto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem, zwanego dalej „Portalem DOM”. Portal ten będzie służył prezentacji statystyk dotyczących cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym.

Informacje uzyskiwane dzięki działaniu Portalu DOM będą ponadto umożliwiać organom publicznym bieżącą analizę rynku mieszkaniowego, w tym wpływu instrumentów wsparcia mieszkalnictwa na parametry tego rynku także w skali lokalnej (liczba i struktura transakcji, ceny, struktura nabywców). Działanie Portalu DOM ma docelowo dostarczyć informacji niezbędnych do prawidłowego prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa, w tym parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w związku z art. 75 Konstytucji RP, który stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Portal DOM zostanie uruchomiony w oparciu o nowelizację ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą deweloperską”, gdzie proponuje się wprowadzenie podstawy prawnej jego działania oraz regulacji kształtujących ten instrument jako narzędzie do prezentacji statystyk dotyczących cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Funkcjonowanie Portalu DOM ma przyczynić się do:

- 1) zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych przez udostępnianie obywatelom aktualnych i wiarygodnych (w tym poprawnych pod względem merytorycznym) statystyk przeciętnych cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym w przekrojach umożliwiających zaprezentowanie średniej ceny lub mediany zależnie od atrybutów transakcji, w szczególności rodzaju nieruchomości (lokal mieszkalny

lub dom jednorodzinny) i jej lokalizacji; dostęp do wiarygodnej i aktualnej informacji z rynku ma stanowić jeden z instrumentów ochrony nabywców mieszkań będących osobami fizycznymi zainteresowanymi nabyciem nieruchomości na własne potrzeby mieszkaniowe, w szczególności na rynku pierwotnym; pozwoli na racjonalną ocenę warunków cenowych ofert nabycia mieszkania w porównaniu do realnych transakcyjnych (a nie ofertowych) cen rynkowych; wiarygodna informacja o średnich cenach transakcyjnych w poszczególnych lokalizacjach może być również ułatwieniem dla podmiotów gospodarczych podejmujących np. decyzje inwestycyjne na rynku mieszkaniowym;

- 2) umożliwienia organom publicznym właściwego parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa przez generowanie na podstawie zgromadzonych w Portalu DOM danych aktualnych i wiarygodnych informacji statystycznych obrazujących sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym o liczbie transakcji, strukturze transakcji (w tym w podziale na rynek pierwotny i wtórny oraz na typy nabywców i motywacje zakupowe obejmujące nabycie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lub nabycie w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), cenach transakcyjnych i sytuacji demograficznej (wiek, płeć) nabywców; informacje te umożliwią również monitorowanie wpływu instrumentów wsparcia mieszkalnictwa na lokalne rynki mieszkaniowe.

Efekty te nie są możliwe do osiągnięcia w ramach aktualnie dostępnych narzędzi, w tym aktualnie dostępnych baz danych o transakcjach mieszkaniowych.

Obecnie osoby zainteresowane zakupem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nie mają dostępu do wiarygodnych i aktualnych danych na temat cen transakcyjnych zakupu mieszkań. Publikowane ceny są najczęściej cenami ofertowymi, które mogą znacząco odbiegać od wartości rynkowych i mogą być podatne na manipulacje. Dane transakcyjne podawane przez Narodowy Bank Polski są publikowane tylko dla największych miast. Dane z innych źródeł są natomiast publikowane z dużym opóźnieniem (dane Głównego Urzędu Statystycznego) lub nie są dostępne powszechnie i bezpłatnie (np. dane gromadzone przez Związek Banków Polskich w ramach systemu Amron-Sarfin).

Brak powszechnego i bezpłatnego dostępu do aktualnych i wiarygodnych informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych utrudnia osobom fizycznym zamierzającym nabyć mieszkanie lub dom jednorodzinny orientację w realnych cenach rynkowych nieruchomości mieszkaniowych (a w konsekwencji porównywanie ofert nabycia mieszkania lub domu i wybór najkorzystniejszej). Pojawiające się w przestrzeni medialnej informacje o cenach mieszkań oparte są często na danych ofertowych. Ceny ofertowe – jak wskazują m.in.

badania NBP – są najczęściej o kilka bądź kilkanaście procent wyższe od realnych cen transakcyjnych. Bez świadomości tego faktu nabywcy mogą podejmować pochopne decyzje, np. wskutek stosowania przez sprzedawców technik marketingowych zachęcających do nieprzemyślanego zakupu. Wiarygodne dane statystyczne o cenach transakcyjnych są również niezbędne podmiotom profesjonalnym (np. deweloperom, inwestorom, bankom, ubezpieczycielom itp.). Ułatwiają one planowanie i parametryzowanie inwestycji mieszkaniowych na lokalnych rynkach oraz analizowanie potencjalnych ryzyk wiążących się z inwestowaniem na rynku mieszkaniowym. Warto jednak podkreślić, że podmioty te – w odróżnieniu od potencjalnych nabywców – dysponują wiedzą i środkami finansowymi i mają przez to większe możliwości dotarcia do wiarygodnych danych transakcyjnych. Stwarza to na rynku mieszkaniowym asymetrię informacji, uznawaną w teorii ekonomii za jedną z tzw. zawodności rynku (*market failure*), będących uzasadnieniem interwencji publicznej.

Problem braku dostępu do aktualnych, pełnych i wiarygodnych danych statystycznych dotyczy również organów administracji rządowej, w tym ministra właściwego w sprawach prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa. Brak takich danych utrudnia lub uniemożliwia m.in. monitorowanie zjawisk na rynku transakcji mieszkaniowych, parametryzowanie instrumentów wsparcia i obliczanie ich potencjalnych skutków dla budżetu, społeczeństwa i dla rynku w oparciu o wiarygodne dane dotyczące np. liczby zawieranych transakcji, przeciętnych cen transakcyjnych na danym obszarze, udziału osób o danym wieku w strukturze zawieranych transakcji itp.

Rozwiązaniem tych problemów jest stworzenie portalu, w ramach prowadzenia którego będą gromadzone aktualne i wiarygodne (pochodzące z publicznych źródeł, poprawne pod względem merytorycznym, możliwie najbardziej kompletne etc.) dane i informacje o transakcjach mieszkaniowych na rynku pierwotnym i wtórnym. W konsekwencji umożliwi to powszechny i bezpłatny dostęp do wiarygodnych statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynkach mieszkaniowych w wybranych zakresach czasowych i lokalizacjach, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony stronom poszczególnych transakcji mieszkaniowych, w tym ochrony ich prawa do prywatności.

Aby rozwiązać zdiagnozowane problemy, w tym ułatwić decyzje zakupowe w oparciu o wiarygodne dane dotyczące cen transakcyjnych, niezbędne jest zbudowanie portalu o zasięgu ogólnokrajowym, aktualizowanego na bieżąco, z uwzględnieniem zarówno przeprowadzanych transakcji przeniesienia własności (dotyczy przede wszystkim rynku wtórnego), jak i przyrzeczeń transakcji w umowach deweloperskich (dotyczy rynku pierwotnego, ponieważ w

tego typu transakcjach większe znaczenie dla oceny sytuacji na rynku ma umowa deweloperska, a nie umowa przeniesienia własności zawierana w późniejszym okresie i obejmująca tę samą cenę co umowa deweloperska).

Prowadzenie Portalu DOM powierzono Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, zwanemu dalej „UFG”, który prowadzi już na podstawie nowelizowanej ustawy deweloperskiej Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwaną dalej „Ewidencją”. W Ewidencji są gromadzone dane i informacje, które częściowo będą mogły zasilić również Portal DOM. Deweloperzy, którzy stanowią główne źródło informacji o transakcjach zawieranych na rynku pierwotnym, mają zapewnione automatyczne kanały komunikacji do zasilania Ewidencji. Rozszerzenie zakresu danych będzie więc szybsze i tańsze w realizacji niż konfiguracja integracji z nową infrastrukturą systemową.

W celu pokrycia danymi całego rynku pierwotnego dane pozyskiwane z Ewidencji będą uzupełniane o dane dostarczane przez deweloperów (i inne podmioty profesjonalne), którzy dotychczas nie rejestrowali transakcji w Ewidencji. Dodatkowe dane z rynku pierwotnego oraz dane z rynku wtórnego będą dostarczane przez Krajową Administrację Skarbową, która gromadzi dane o transakcjach dotyczących nabywania nieruchomości dla celów podatkowych oraz w celu zapobiegania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Wykorzystanie istniejących struktur i baz danych ograniczy obowiązki sprawozdawcze podmiotów dysponujących wiedzą źródłową o transakcjach na rynku mieszkaniowym, a więc przede wszystkim deweloperów (dla rynku pierwotnego) i notariuszy (dla rynku pierwotnego i wtórnego).

Warto podkreślić, że co do zasady Portal DOM będzie korzystać z danych już obecnie gromadzonych przez organy publiczne. Zestawienie tych danych w jednym miejscu oraz upublicznienie generowanych na podstawie tych danych statystyk ma zapewnić większą przejrzystość rynku mieszkaniowego oraz możliwość właściwej parametryzacji instrumentów wsparcia mieszkalnictwa.

Jak wspomniano, Portal DOM będzie prowadzony przez UFG, zaś koszty jego funkcjonowania jako narzędzia ochrony nabywców będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanym dalej „DFG”.

Szczegółowe wyjaśnienie proponowanych rozwiązań zawarto w dalszej części uzasadnienia.

II. Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań

Podstawowe dla funkcjonowania Portalu DOM zmiany prawne zawiera **art. 1** projektu ustawy. Proponuje się w nim wprowadzenie zmian w ustawie deweloperskiej w celu stworzenia podstawy prawnej do uruchomienia i działania Portalu DOM. Z tego względu w art. 1 pkt 1 projektu ustawy proponuje się uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy deweloperskiej (art. 1) o wskazanie, że określa ona także zasady działania i udostępniania informacji z Portalu DOM oraz sposób pozyskiwania danych i informacji do tego portalu. Pozostałe zmiany objęły następujące rozwiązania.

Ramy prawne działania Portalu DOM określa projektowany rozdział 8a (art. 1 pkt 6 projektu ustawy). W projektowanym art. 56a ustawy deweloperskiej przesądzono, że Portal DOM jest prowadzony przez UFG (art. 56a ust. 1) w oparciu o system teleinformatyczny, który, podobnie jak ma to miejsce w przypadku Ewidencji, spełnia minimalne wymagania dla systemów teleinformatycznych oraz zapewnia interoperacyjność systemu na zasadach określonych w Krajowych Ramach Interoperacyjności¹⁾. Wybór UFG został podyktowany jego dotychczasowym zaangażowaniem w działania służące ochronie praw nabywców mieszkań, w szczególności w prowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i powiązanej z nim Ewidencji. Wykorzystanie istniejących struktur przyczyni się ponadto do ograniczenia nie tylko kosztów postawienia i funkcjonowania szeroko pojętej infrastruktury nowego systemu, ale również obowiązków informacyjnych podmiotów zaangażowanych. Pozwoli także na zaadaptowanie do tego systemu dobrych praktyk wypracowanych w toku działania Ewidencji.

Projektowany art. 56a ust. 2 ustawy deweloperskiej określa ustawowe zadania UFG składające się na prowadzenie Portalu DOM. Zgodnie z tym przepisem dane i informacje dotyczące obrotu lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi położonymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej będą gromadzone i przetwarzane w celu realizacji w ramach prowadzenia Portalu DOM dwóch zadań UFG, które obejmą:

- 1) utworzenie, utrzymywanie i rozwijanie w oparciu o te dane i informacje punktu dostępu do informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych odnoszących się do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych;
- 2) generowanie lub opracowywanie w oparciu o te dane i informacje informacji statystycznych służących prowadzeniu polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych

¹⁾ Szczegółowe standardy, jakie będą miały zastosowanie w przypadku przetwarzania danych i informacji na gruncie projektowanej ustawy, zostały wskazane i przeanalizowane przez przyszłego administratora na etapie dokonywania oceny skutków projektowanych rozwiązań dla ochrony danych.

obywateli, w tym informacji statystycznych dotyczących uczestników obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi.

Przepis ten wskazuje tym samym dwa główne cele działania Portalu DOM:

- 1) stworzenie dla ogółu społeczeństwa, w tym potencjalnych nabywców nieruchomości mieszkaniowych, punktu dostępu do wiarygodnych i aktualnych informacji o średnich cenach transakcyjnych tych nieruchomości;
- 2) dostarczanie organom publicznym wiarygodnych informacji statystycznych niezbędnych do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, czyli do monitorowania rynku mieszkaniowego, właściwego parametryzowania instrumentów polityki mieszkaniowej oraz oceny wpływu realizowanych instrumentów na funkcjonowanie rynku mieszkaniowego.

W celu zapewnienia kompletności danych dotyczących transakcji na rynku mieszkaniowym Portal DOM będzie tworzony i prowadzony w oparciu o trzy źródła danych mieszkaniowych (projektowany art. 56b ust. 1 ustawy deweloperskiej):

- dane z rynku pierwotnego dotyczące umów w zakresie mieszkań i domów jednorodzinnych objętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych do Ewidencji,
- dane z rynku pierwotnego dotyczące umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych nieobjętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych do Ewidencji,
- dane z rynku pierwotnego i wtórnego udostępniane przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, zwanej dalej „KAS”, w oparciu o informacje wynikające z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy.

We wszystkich tych przypadkach katalog danych i informacji pozyskiwanych na potrzeby Portalu DOM został ograniczony wyłącznie do danych motywowanych celami Portalu DOM. Ogranicza to ryzyko wystąpienia sytuacji wykorzystania na potrzeby Portalu DOM tych danych z Ewidencji, które służą wyłącznie ochronie transakcji podejmowanych na gruncie ustawy deweloperskiej i monitorowaniu płynności DFG.

W zakresie pierwszego źródła, w celu niepowielania obowiązków informacyjnych deweloperów zaangażowanych w tworzenie systemu informacji o cenach transakcyjnych

mieszkań, dane niezbędne do uruchomienia i prowadzenia Portalu DOM będą przekazywane z Ewidencji (projektowany art. 56b ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 1 ustawy deweloperskiej). Będzie to możliwe dzięki rozszerzonemu katalogowi danych i informacji gromadzonych w Ewidencji na potrzeby realizacji celu ochrony nabywców nieruchomości mieszkaniowych (art. 1 pkt 3 projektu ustawy). Poza gromadzonymi już w Ewidencji danymi identyfikującymi nabywcę będącego osobą fizyczną nie działającą w celach gospodarczych lub zawodowych (w tym numerem PESEL), datą zawarcia umowy deweloperskiej oraz numerem księgi wieczystej nieruchomości objętej umową i adresem tej nieruchomości, użytecznymi także w kontekście działania Portalu DOM, zgłoszenia do Ewidencji będą wymagać dane i informacje o planowanym terminie zakończenia robót budowlanych, rodzaju obiektu będącego przedmiotem umowy, cenie lokalu / domu jednorodzinnego, jego powierzchni użytkowej, liczbie pokoi, kondygnacji nadziemnej budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową, oraz o liczbie kondygnacji tego budynku, a także dane identyfikujące akt notarialny. Ostatnia dana nie będzie jednak dotyczyła umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości mieszkaniowej na nabywcę, a dopiero umowy przenoszącej własność tej nieruchomości.

Dodatkowo katalog gromadzonych w Ewidencji danych i informacji na potrzeby realizacji celów Ewidencji został rozszerzony o dane i informacje identyfikujące grupę kapitałową podmiotu realizującego przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne oraz o planowanym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, liczbie lokali mieszkalnych planowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego i nazwie, pod którą jest prowadzone to przedsięwzięcie lub zadanie. Z racji tego, że informacje te nie są istotne dla celów Portalu DOM, nie będą one do niego przekazywane.

Obecnie przekazywane do Ewidencji dane i informacje nie pozwalają na określenie realnych, rynkowych cen nieruchomości będących przedmiotem umów zawieranych z nabywcami. Dane i informacje o umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy deweloperskiej, w szczególności dane o cenie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, są jednocześnie jednymi z kluczowych danych na etapie wypłaty środków z DFG na rzecz nabywców. Pozyskanie dodatkowych danych i informacji w tym zakresie przełoży się na bardziej efektywne szacowanie kosztów potencjalnych wypłat z DFG w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy oraz wpłynie na usprawnienie, a co za tym idzie, na przyspieszenie procesu ewentualnej weryfikacji wniosków nabywców występujących o wypłatę środków z DFG w przypadku odstąpienia od umowy, co może się przyczynić do skrócenia okresu dokonywania przez DFG zwrotów środków na rzecz nabywców.

Rozszerzenie katalogu danych i informacji gromadzonych w Ewidencji w pozostałym zakresie jest motywowane zadaniami realizowanymi już przez UFG. Ustawa deweloperska, jak wcześniej wspomniano, nałożyła na UFG obowiązki związane z zapewnieniem bieżącej obsługi DFG, w tym obowiązek prowadzenia Ewidencji. Zgodnie z art. 52 tej ustawy UFG gromadzi i przetwarza dane i informacje zawarte w Ewidencji m.in. w celu weryfikacji prawidłowości odprowadzanych składek, prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków oraz realizacji obowiązków sprawozdawczych. Ponad trzyletnia praktyka wykonywania zadań określonych w ustawie deweloperskiej pozwoliła na identyfikację zagadnień, które powodują trudności w przeprowadzaniu pełnej analizy danych dotyczących przedsięwzięć deweloperskich i zadań inwestycyjnych objętych ochroną DFG. Brak wystarczającej ilości informacji rodzi ryzyka związane z właściwym planowaniem oraz oceną adekwatności posiadanych środków, a co za tym idzie gwarancją zwrotu środków dla wszystkich nabywców w przypadku wystąpienia zdarzeń takich jak upadłość poszczególnych deweloperów lub problemy całej grupy kapitałowej, skutkujących uruchomieniem wypłat z DFG.

Rozszerzenie zakresu danych i informacji gromadzonych w Ewidencji o dane dotyczące planowanego terminu rozpoczęcia robót budowlanych, liczby projektowanych lokali mieszkalnych czy grupy kapitałowej, do której należy deweloper, umożliwią bardziej precyzyjne analizy skali inwestycji, a także okresów, w których nabywcy podlegać będą ochronie DFG w tych inwestycjach. To z kolei umożliwi bardziej dokładne planowanie i szacowanie potencjalnych wypłat z Funduszu w przypadku pojawienia się zjawisk o charakterze masowym (np. problemy konkretnej grupy kapitałowej) oraz możliwość wcześniejszego reagowania przez informowanie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministra właściwego do spraw instytucji finansowych oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o ryzykach związanych np. z niedoborem środków zgromadzonych w DFG.

Dodatkowo zaproponowane zmiany mają na celu ułatwienie korzystania z Ewidencji podmiotom zasilającym, przede wszystkim deweloperom. Obecne brzmienie przepisów nie przewiduje podawania przez deweloperów nazw, pod którymi są prowadzone przedsięwzięcia deweloperskie lub zadania inwestycyjne. Wprowadzenie proponowanej zmiany przyczyni się jednocześnie w przypadku deweloperów prowadzących wiele inwestycji do usprawnienia procesu przekazywania przez nich danych i informacji do Ewidencji.

Zgodnie ze zmianą proponowaną w art. 51 ust. 1 ustawy deweloperskiej informacje identyfikujące akt notarialny będą przekazywane przez banki i spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe prowadzące mieszkaniowe rachunki powiernicze (ze względu na fakt, że podmioty te pozyskują te informacje w celu stwierdzenia, czy mogą wypłacić deweloperowi ostatnią transzę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego), natomiast pozostałe dane – przez deweloperów na dotychczasowych zasadach obowiązujących przy realizacji obowiązku zgłoszenia do Ewidencji (art. 1 pkt 4 lit. a projektu ustawy).

Poszerzenie katalogu gromadzonych w Ewidencji danych i informacji o umowach skutkuje objęciem dewelopera sankcją wstrzymania wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego również z tytułu nieprzekazania do Ewidencji nowych kategorii danych i informacji. Głównym celem funkcjonowania DFG jest ochrona środków wpłacanych przez nabywców na poczet zawartych umów, która jest realizowana przez gwarancję zwrotu środków nabywcy m.in. w przypadku odstąpienia przez niego od umowy. Cel ten jest realizowany w oparciu o Ewidencję, w której gromadzone są dane i informacje przekazywane przez podmioty zasilające – instytucje finansowe i deweloperów. Funkcja rejestrowa zapewnia możliwość weryfikacji prawidłowości wykonywania obowiązków sprawozdawczych podmiotów zasilających wobec DFG. Objęcie poszerzonego zakresu danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy deweloperskiej, wspomnianą sankcją zapewni kompletność i odpowiednią jakość danych i informacji przekazywanych do Ewidencji, co umożliwi realizację ustawowych celów DFG.

Na podstawie przepisu dostosowującego (**art. 7 projektu ustawy**) w przypadku danych i informacji gromadzonych w Ewidencji przekazaniu do Portalu DOM podlegają jedynie dane i informacje w zakresie umów zawartych po dniu wejścia w życie przepisu uzupełniającego katalog gromadzonych w Ewidencji danych i informacji, czyli po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy. Ze względu na to, że sam Portal DOM osiągnie pełną funkcjonalność w późniejszym terminie (po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszej ustawy), zgodnie z art. 7 ust. 2 projektu ustawy dane i informacje dotyczące umów zawartych w okresie od dnia wejścia w życie przepisu uzupełniającego katalog danych i informacji gromadzonych w Ewidencji do dnia uzyskania pełnej funkcjonalności Portalu DOM podlegają przekazaniu do Portalu DOM w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia funkcjonowania Portalu DOM.

Niemal taki sam katalog danych i informacji będzie pozyskiwany w zakresie drugiego źródła danych (projektowany art. 56b ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 pkt 2 ustawy deweloperskiej). Pierwszy

wyjątek dotyczy obowiązku przekazania, z uwagi na typ umowy, informacji o terminie zakończenia robót budowlanych, nie zaś o planowanym terminie zakończenia tych robót. Drugi wyjątek obejmuje obowiązek przekazania NIP nabywcy (w miejsce numeru PESEL) w przypadku nabywców innych niż osoba fizyczna, która zawiera umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Rozbieżność wynika z faktu, że obowiązek sprawozdawania do Ewidencji dotyczy tylko tych umów, w których nabywcą jest osoba fizyczna zawierająca umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Obowiązek sprawozdawania w przypadku umów stanowiących drugie źródło danych i informacji dla Portalu DOM obejmuje natomiast co do zasady dane i informacje o wszystkich podmiotach występujących w roli nabywcy. W tym przypadku, z uwagi na brak obowiązku przekazywania danych i informacji o umowach sprzedaży, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1 ustawy deweloperskiej, do Ewidencji, wspomniane kategorie danych i informacji będą przekazywane przez podmioty profesjonalne bezpośrednio do Portalu DOM.

Podobny do drugiego źródła danych katalog kategorii danych i informacji przyjęto też w kontekście trzeciego źródła (projektowany art. 56b ust. 1 pkt 4 oraz ust. 3 pkt 3 ustawy deweloperskiej). W tym przypadku jednak, z uwagi na brak możliwości pozyskania z aktów notarialnych niektórych danych dotyczących cudzoziemców oraz danych i informacji dotyczących terminu zakończenia robót budowlanych i liczby kondygnacji budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową, zmodyfikowano (w pierwszym przypadku) albo wykreślono (w drugim i trzecim przypadku) te kategorie w katalogu. Nie wpłynie to jednak znacząco na wartość porównawczą dokonywanych zestawień statystycznych ze względu na ogromne zróżnicowanie nabywców i zbywanych nieruchomości.

Na potrzeby trzeciego źródła danych i informacji niezbędne było także przyjęcie szczególnego rozumienia ceny lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (projektowany art. 56b ust. 4 ustawy deweloperskiej). Taki wyjątek jest niezbędny z powodu szczególnych zasad dotyczących obrotu nieruchomościami niektórych podmiotów. Możliwość stosowania bonifikat powoduje, że generowane przez takie transakcje ceny mogłyby ograniczać użyteczność informacji statystycznych, a tym samym znacząco utrudniać lub uniemożliwiać realizację celów Portalu DOM.

Katalog źródeł danych i informacji wymaga na potrzeby rozdziału o Portalu DOM modyfikacji przyjętej na gruncie zmienianej ustawy definicji nabywcy (projektowany art. 56b ust. 2 ustawy deweloperskiej). Jak wcześniej wspomniano, obowiązkiem sprawozdawania do Ewidencji są

objęte jedynie te transakcje, w których nabywcą jest osoba fizyczna działająca w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Wynika to z charakteru tych umów. W pozostałych przypadkach w Portalu DOM będą uwzględniane transakcje niezależnie od typu nabywcy (a zatem nie tylko transakcje osób fizycznych działających w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, ale również osób fizycznych dokonujących transakcji w ramach działalności gospodarczej, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej). W celu wykluczenia transakcji wewnętrznych w odniesieniu do umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy deweloperskiej, przyjęto jednak ograniczenie, że wykazywane będą tylko te transakcje, w których nabywcą jest podmiot zawierający z deweloperem taką umowę po podaniu przez tego dewelopera do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na sprzedaż.

Rozszerzenie obowiązującej w ustawie deweloperskiej definicji nabywcy, ale wyłącznie w kontekście prowadzenia Portalu DOM, umożliwi monitorowanie rynku mieszkaniowego pod kątem ogólnej aktywności nabywców (którzy kupują mieszkania bądź w celach konsumpcyjnych, bądź inwestycyjnych). Wiedza o transakcjach dokonywanych przez osoby inne niż fizyczne wzbogaci obraz segmentu rynkowego, gdzie dominującym bodźcem do dokonywania transakcji jest chęć inwestowania środków w nieruchomości mieszkaniowe.

Jak wspomniano, wskutek rozszerzenia definicji nabywcy na potrzeby prowadzenia Portalu DOM zmianie nie ulegają zakresy podmiotowe umów objętych przepisami innych rozdziałów ustawy deweloperskiej – po wejściu w życie zmian rozszerzona definicja nabywcy będzie dotyczyła wyłącznie materii związanej z prowadzeniem Portalu DOM, natomiast w zakresie pozostałych przepisów ustawy deweloperskiej przez nabywcę zawierającego umowę, o której mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1 ustawy deweloperskiej, nadal rozumieć się będzie osobę fizyczną, która zawiera tę umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Podsumowując, w projektowanym rozdziale 8a będzie stosowana rozszerzona w stosunku do zawartej w art. 5 pkt 5 ustawy deweloperskiej definicja nabywcy. Rozszerzona definicja nabywcy nie będzie natomiast stosowana w kontekście pozostałych przepisów ustawy deweloperskiej, w tym w kontekście przepisów innych rozdziałów ustawy deweloperskiej dotyczących umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1 ustawy deweloperskiej.

Wybór zakresu danych i informacji pozyskiwanych na potrzeby Portalu DOM jest motywowany kilkoma czynnikami. Zgodnie z projektowanymi przepisami UFG będzie

przetwarzał dane i informacje gromadzone w ramach prowadzenia Portalu DOM w celu (projektowany art. 56d ust. 1 ustawy deweloperskiej):

- udostępniania ogółowi społeczeństwa informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych odnoszących się do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych,
- udostępniania ustawowo wskazanym podmiotom publicznym informacji statystycznych służących prowadzeniu polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli,
- zapewnienia poprawności informacji przeznaczonych do udostępnienia w ramach dwóch powyższych typów dostępu,
- opracowywania na podstawie tych danych analiz statystycznych oraz upubliczniania tych analiz.

Gromadzenie i przetwarzanie ustawowo wskazanych danych i informacji dotyczących obrotu lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi w Polsce, w tym niektórych danych o nabywcach tych nieruchomości (np. numeru PESEL lub NIP), są zatem nowymi ustawowymi zadaniami UFG motywowanymi wskazanymi we wstępie problemami zdiagnozowanymi w sferze mieszkaniowej, celami i funkcjami Portalu DOM oraz konstytucyjnym obowiązkiem prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Wskazane ustawowo dane i informacje będą gromadzone i przetwarzane po to, aby możliwa była realizacja w ramach prowadzenia Portalu DOM dwóch wskazanych wcześniej w punktach 1 i 2 ustawowych zadań UFG. Aby możliwa była zgodna z prawem i celami podjęcia inicjatywy legislacyjnej realizacja tych zadań (innymi słowy, aby uruchomienie i działanie Portalu DOM miało prawny i praktyczny sens i stanowiło wartość dodaną względem aktualnie dostępnych baz danych, narzędzi ochrony nabywców i narzędzi dostępnych władzom publicznym w ramach wykonywania zadań w sferze mieszkaniowej), udostępniane informacje statystyczne muszą mieć walory informacji wiarygodnych i aktualnych, a jednocześnie niegodzących w konstytucyjne prawa jednostki.

Gromadzenie i przetwarzanie ustawowo wskazanych danych i informacji jest zatem niezbędne do tego, by możliwe było, po pierwsze, udostępnianie w ramach powszechnego dostępu aktualnych i wiarygodnych informacji statystycznych o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oraz udostępnianie ustawowo wskazanym podmiotom publicznym wiarygodnych informacji statystycznych służących prowadzeniu polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, ponieważ w oparciu o te dane i informacje będą generowane informacje statystyczne w ramach obu tych typów dostępu. Aby

informacje statystyczne były wiarygodne, muszą być oparte na wiarygodnych, w tym poprawnych (np. niezdublowanych), danych źródłowych.

Po drugie, gromadzenie i przetwarzanie tych danych i informacji jest niezbędne do tego, by możliwe było udostępnianie statystyk przy zapewnieniu właściwej ochrony, w tym ochrony danych osobowych, stronom transakcji, ponieważ część tych danych i informacji umożliwia zastosowanie mechanizmu ochrony informacji o konkretnych nabywcach i ich transakcjach.

Jedną z kluczowych danych w tym zakresie jest numer PESEL nabywcy. To przede wszystkim ta dana pozwoli na zastosowanie mechanizmu ochrony prywatności nabywców, w szczególności informacji o konkretnych nabywcach i ich transakcjach w ramach powszechnego dostępu do statystyk dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych (tym mechanizmem jest wyświetlenie wyniku w Portalu DOM tylko wówczas, jeżeli w oparciu o wybrane przez użytkownika Portalu DOM parametry możliwe będzie spełnienie warunków, że liczba różnych nabywców jest nie niższa niż sześciu, a liczba lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych objętych umowami nie niższa niż sześć). Numer PESEL jest podstawową daną umożliwiającą identyfikację osoby fizycznej²⁾, tylko dzięki gromadzeniu i przetwarzaniu tej danej możliwe jest zatem zagwarantowanie poprawności działania wspomnianego mechanizmu. Ponadto numer PESEL jako dana uzupełniająca ułatwi eliminowanie z systemu danych dotyczących tych samych szeroko rozumianych transakcji (ograniczy zatem ryzyko dublowania danych o tej samej transakcji z etapu umowy deweloperskiej oraz z etapu umowy przenoszącej własność nieruchomości). Ze względu na to, że z numeru PESEL można odczytać również informacje o wieku i płci nabywców, umożliwi on także opracowanie przetworzonych danych o wieku i płci nabywców na potrzeby realizacji polityki mieszkaniowej państwa zgodnie z konstytucyjnym obowiązkiem. Obecnie takie dane nie są gromadzone przez komercyjne, takie jak Związek Banków Polskich (system AMRON), i powszechnie dostępne, takie jak GUS i NBP, źródła danych, a są one kluczowe dla właściwego parametryzowania instrumentów polityki mieszkaniowej, które często obejmują wiek nabywcy / kredytobiorcy jako kryterium dostępu do wsparcia. Należy jednocześnie przypomnieć, że dane w zakresie numeru PESEL są już

²⁾ W ramach projektowania przepisów przeanalizowano różne inne dane, w tym numer dowodu osobistego oraz imię i nazwisko, pod kątem możliwości identyfikacji osoby fizycznej na potrzeby prowadzenia Portalu DOM. Dane te okazały się jednak niewystarczające, aby zapewnić poprawne funkcjonowanie projektowanych funkcjonalności, w tym mechanizmu ochrony prywatności. Ograniczenia wynikały m.in. z możliwości zmiany tych danych w toku działania Portalu DOM oraz konieczności nałożenia dodatkowych obowiązków informacyjnych na podmioty dostarczające danych i informacji, a w konsekwencji również na samych nabywców.

zbierane w Ewidencji. Wskutek wdrożenia Portalu DOM zwiększy się tylko katalog źródeł, z których są one pozyskiwane. Dostęp do danych o numerach PESEL na potrzeby Portalu DOM będzie miał przy tym nadal tylko UFG, podobnie jak ma dostęp do takich danych w kontekście prowadzenia Ewidencji.

Częściowo analogiczna argumentacja stoi za pozyskiwaniem NIP w przypadku nabywców niebędących osobami fizycznymi działającymi w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Pozostałe gromadzone w ramach prowadzenia Portalu DOM dane osobowe oraz inne dane i informacje, które mogą potencjalnie stwarzać ryzyko identyfikacji nabywcy, są natomiast adekwatne, stosowne i niezbędne dla celów, w których będą przetwarzane, z następujących powodów:

- 1) numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A, oraz dane identyfikujące osobę sporządzającą akt notarialny – usprawnienie weryfikacji przez UFG danych z rynku pierwotnego w celu uniknięcia powielania w Portalu DOM danych i informacji dotyczących tych samych szeroko rozumianych transakcji wskutek pozyskiwania tych kategorii danych z różnych etapów transakcji (np. umowa deweloperska i umowa przenosząca własność nieruchomości) oraz z różnych źródeł (od deweloperów oraz od notariuszy za pośrednictwem KAS); sam numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A, jest numerem potencjalnie powtarzalnym w skali kraju (różni notariusze mogą nadać ten sam numer w ramach swojej wewnętrznej ewidencji spraw); aby była możliwa identyfikacja transakcji, konieczne jest uzupełnienie tego numeru o dane identyfikujące osobę sporządzającą akt;
- 2) numer księgi wieczystej nieruchomości objętej umową – umożliwienie działania Portalu DOM zgodnie z celami i zakładanymi funkcjonalnościami (jedna z informacji, bez których nie jest możliwe wdrożenie funkcjonalności Portalu DOM – ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia możliwości generowania wyników na mapach, umożliwia bowiem pozyskiwanie unikalnych danych adresów administracyjnych nieruchomości pozwalających na precyzyjne określenie położenia nieruchomości);
- 3) adres nieruchomości objętej umową – umożliwienie działania Portalu DOM zgodnie z celami i zakładanymi funkcjonalnościami (jedna z informacji, bez których nie jest możliwe wdrożenie funkcjonalności Portalu DOM – wyniki będą mogły być wyświetlane, w tym wyświetlane na mapach, w oparciu o lokalizację nieruchomości);

- 4) data zawarcia umowy – umożliwienie działania Portalu DOM (jedna z informacji, bez których nie jest możliwe wdrożenie funkcjonalności Portalu DOM – wyniki będą wyświetlane przez pryzmat wybranego przez użytkownika w ustawowych ramach okresu, z jakiego pochodzą transakcje).

Dostęp do gromadzonych w ramach prowadzenia Portalu DOM danych i informacji oraz uprawnienie do ich przetwarzania zostaną ograniczone do niewielkiej liczby osób podlegających dodatkowym wymaganiom, w tym wymaganiom związanym z ochroną danych osobowych. Co więcej, osoby te będą pracownikami wiarygodnego społecznie podmiotu powołanego i działającego na podstawie dedykowanej mu ustawy, mającego doświadczenie w przetwarzaniu danych osobowych, a nie podmiotu powołanego w celach komercyjnych.

Należy przy tym przypomnieć, że dane dotyczące numeru PESEL (oraz dane identyfikujące nabywcę, który nie posiada numeru PESEL), daty zawarcia umowy, adresu nieruchomości i numeru księgi wieczystej nieruchomości są już obecnie przetwarzane przez UFG w ramach prowadzenia w oparciu o przepisy ustawy deweloperskiej Ewidencji. Gromadzenie i przetwarzanie tych danych wiąże się z ryzykami dla ochrony danych osobowych, ale wskutek zastosowania proponowanych środków ochrony istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że ryzyka te nie zostaną zmaterializowane.

Zebrane dane i informacje mają umożliwiać prezentację danych statystycznych w przekrojach terytorialnym, czasowym i rodzajowym (tj. przez pryzmat charakterystyki nieruchomości lub transakcji), co pozwoli osobom zainteresowanym nabyciem mieszkania lub domu zorientowanie się w cenach danej kategorii nieruchomości mieszkaniowych na wybranym terenie i w wybranym czasie, a w konsekwencji wybór najkorzystniejszej oferty z katalogu im dostępnych.

Niektóre informacje, takie jak np. ustalany w oparciu o numer PESEL wiek nabywcy, będą natomiast dostępne, wyłącznie po ich przetworzeniu i zagregowaniu, ograniczonemu gronu podmiotów realizujących zadania publiczne (katalog podmiotów został wskazany w projektowanym art. 56e ust. 1 ustawy deweloperskiej) i tylko wówczas, jeżeli takie informacje będą niezbędne do realizacji zadań ustawowych tych podmiotów przyczyniających się do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. W przedmiotowym przepisie jest zatem mowa nie tylko o zadaniach składających się na realizację polityki mieszkaniowej (a zatem o realizacji tej polityki), ale również o zadaniach, które przyczyniają się do tego, by realizowana polityka mieszkaniowa była adekwatną odpowiedzią na nałożony na władze publiczne w tym zakresie obowiązek wynikający z art. 75

Konstytucji. Prawo dostępu otrzymają konkretne organy, a także wybrane podmioty o krajowym zasięgu oddziaływania, zaangażowane w zadanie monitorowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (np. w celach kontrolnych, statystycznych, finansowych, poprawy przejrzystości funkcjonowania sektora nieruchomości mieszkaniowych etc.). Ustawa zastrzega (projektowany art. 56e ust. 2 ustawy deweloperskiej), że informacje przekazywane tym podmiotom są generowane, opracowywane i udostępniane w postaci, która uniemożliwia identyfikację pojedynczej nieruchomości i danego nabywcy. Przykładem takiej informacji, służącej np. monitorowaniu instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, może być zestawienie statystyczne liczby transakcji rynkowych według typu nabywcy lub wieku nabywców. Projektowane przepisy art. 56e ust. 3–5 ustawy deweloperskiej określają z kolei formę i sposób przekazywania informacji określonym w ustawie podmiotom (w tym, że takie udostępnienie następuje na wniosek uprawnionego podmiotu).

Oznacza to, że w ramach dostępu powszechnego, dostępu na wniosek oraz analiz statystycznych UFG nie będą upubliczniane jednostkowe dane dotyczące poszczególnych nabywców ani dokonanych przez nich transakcji oraz nieruchomości objętych umowami, w tym nie będą upubliczniane jednostkowe dane osobowe.

W celu zapewnienia wiarygodnej i aktualnej informacji o podstawowych transakcjach na rynku pierwotnym dane i informacje z Ewidencji będą przekazywane przez UFG do Portalu DOM, z wyjątkiem pierwszego przekazania danych i informacji (art. 7 projektu ustawy), niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia przekazania przez właściwe podmioty tych danych lub informacji do obsługiwanej przez UFG Ewidencji (projektowany art. 56c pkt 1 ustawy deweloperskiej). Dane i informacje dotyczące umów sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym będą przekazywane przez podmioty profesjonalne nieobjęte obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji, podobnie jak w przypadku podmiotów objętych tym obowiązkiem, także za pośrednictwem systemu teleinformatycznego prowadzonego przez UFG. W celu ograniczenia niedogodności dla uczestników systemu, przy ustalaniu terminu przekazywania tych danych i informacji również odniesiono się do rozwiązań funkcjonujących w kontekście zgłaszania danych do Ewidencji. Przyjęto, że podmiot profesjonalny przekazuje dane lub informacje niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, której te dane lub informacje dotyczą (projektowany art. 56c pkt 2 ustawy deweloperskiej). W przypadku udostępniania danych i informacji przez Szefa KAS ustalono, że będą one zasilaly Portal DOM na zasadzie teletransmisji danych. W tym przypadku również będą one udostępniane za pomocą prowadzonego przez UFG systemu

teleinformatycznego (projektowany art. 56c pkt 3 ustawy deweloperskiej). Zakłada się, że dane i informacje do Portalu DOM będą automatycznie pobierane przez automatyczne połączenie z systemem prowadzonym przez Szefa KAS, tj. Centralnym Rejestrem Czynności Majątkowych, zwanym dalej „CRCM”, który będzie z kolei automatycznie zasilany przez Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, zwane dalej „CREWAN”, do którego dane i informacje są wprowadzane przez notariuszy. Oznacza to, że po wpisaniu przez notariuszy do CREWAN danych dotyczących m.in. wartości transakcji i powierzchni nieruchomości, znajdą się one automatycznie w CRCM, a następnie – również automatycznie – będą pobierane do Portalu DOM przez połączenie między systemami (API).

W obu ostatnich przypadkach obowiązek przekazania danych i informacji będzie dotyczył umów zawartych po wejściu w życie ustawy (**art. 8** projektu ustawy).

W celu zapewnienia regularnego dostarczania przez podmioty profesjonalne do Portalu DOM danych i informacji o umowach sprzedaży na rynku pierwotnym oraz rzetelnej realizacji tego obowiązku niezbędne było zaprojektowanie przepisów przewidujących sankcje za niewypełnianie obowiązków w tym przedmiocie również w odniesieniu do podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych i informacji do Ewidencji. Przepisy w tym zakresie zostały zaproponowane w art. 1 pkt 7–9 projektu ustawy (projektowane art. 60a–60c, art. 61 i art. 63 ustawy deweloperskiej).

Oparcie jednego ze źródeł danych i informacji dla Portalu DOM na Ewidencji wymaga upoważnienia UFG do gromadzenia i przetwarzania danych i informacji zawartych w Ewidencji również w tym celu (art. 1 pkt 5 projektu ustawy). Dodatkowo wspomniany przepis został uzupełniony o przetwarzanie tych danych i informacji w celu opracowywania analiz statystycznych (w postaci uniemożliwiającej identyfikację nabywców, deweloperów i instytucji finansowych wykazywanych w Ewidencji), które będą następnie udostępniane deweloperom i instytucjom finansowym objętym obowiązkiem zgłaszania danych do Ewidencji oraz podmiotom publicznym uprawnionym do dostępu do Portalu DOM na wniosek na zasadach dostępu na wniosek. Dwie pierwsze grupy stanowią podmioty, które zgłaszają dane i informacje do Ewidencji, a zatem podmioty mające bezpośredni dostęp do części danych jednostkowych gromadzonych i przetwarzanych w Ewidencji. Udostępnianie im analiz statystycznych opracowywanych na bazie danych jednostkowych gromadzonych w Ewidencji ma równoważyć obciążenia płynące z obowiązku zgłaszania dodatkowych danych i informacji do Ewidencji. W przypadku ostatniej grupy analizy te będą pomocne w zadaniach przyczyniających się do prowadzenia adekwatnej do wyzwań polityki mieszkaniowej.

Zwiększenie zakresu pozyskiwanych, a następnie udostępnianych w formie zagregowanych analiz danych i informacji zwiększy przejrzystość rynku mieszkaniowego. Ułatwi podejmowanie racjonalnych decyzji zarówno przez UFG, jak i przez organy publiczne oraz przedsiębiorców (banki i deweloperów). UFG, dysponując dodatkowymi danymi, będzie mógł prowadzić bardziej zaawansowane analizy dotyczące przedsięwzięć deweloperskich i zadań inwestycyjnych objętych ochroną DFG. Umożliwi to lepsze planowanie oraz ocenę adekwatności posiadanych środków, a co za tym idzie, zagwarantuje zwrot środków dla wszystkich nabywców w przypadku wystąpienia zdarzeń takich jak upadłość poszczególnych deweloperów lub problemy całej grupy kapitałowej, skutkujących uruchomieniem wypłat z DFG. Dane te będą mogły być wykorzystane również przez organy zajmujące się m.in. wsparciem mieszkalnictwa oraz ochroną konkurencji i konsumentów. Pozwolą na ocenę stopnia koncentracji rynkowej i wynikających z tej koncentracji zagrożeń, np. monopolizacji rynku. Udostępnienie tych danych (w zagregowanej formie) podmiotom zasilającym Ewidencję (deweloperom, bankom) pozwoli im na prowadzenie własnych analiz i wykorzystanie przy planowaniu działalności gospodarczej. Jednocześnie zachęci do przekazywania do Ewidencji danych o właściwej wiarygodności. Możliwości pozyskiwania aktualnych i wiarygodnych analiz statystycznych obrazujących rynek mieszkaniowy są w szczególności zapewnione również poprzez możliwość jednoczesnego korzystania przez UFG z Ewidencji i Portalu DOM, co pozwoli na łączenie tych źródeł danych w celu kompleksowego monitorowania tendencji rynkowych.

Dane i informacje pozyskiwane na potrzeby Portalu DOM UFG będzie natomiast przetwarzał, jak wspomniano, w czterech celach (projektowany art. 56d ust. 1 ustawy deweloperskiej). Jednym z nich będzie omówione już udostępnianie wygenerowanych lub opracowanych informacji ustawowo wskazanym podmiotom (projektowany art. 56e ustawy deweloperskiej) dla realizacji ich ustawowych zadań przyczyniających się do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Katalog tych podmiotów został zaprojektowany w oparciu o wspomniane zadania oraz działania tych podmiotów w obszarze statystyki mieszkaniowej. Dane i informacje gromadzone w Portalu DOM będą im udostępniane w szczególności na potrzeby prowadzenia pogłębionych badań i analiz sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w celu adekwatnego do niej reagowania na zjawiska i trendy ujawniające się w badanym obszarze.

Jak już wspomniano, nowym zadaniem UFG jest także upublicznianie w Portalu DOM (na zasadach powszechnego i bezpłatnego dostępu) wiarygodnych i aktualnych informacji

statystycznych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Z tego względu kolejnym celem przetwarzania danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM przez UFG będzie udostępnianie w Portalu DOM takich informacji statystycznych, w tym udostępnianie wyników na mapach (projektowany art. 56f ustawy deweloperskiej). Jak wcześniej wspomniano, funkcją Portalu DOM jest upublicznianie odpowiednio zagregowanych informacji statystycznych na temat cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, ułatwiających podejmowanie decyzji zakupowych, uniemożliwiających jednak ustalenie szczegółowych danych w przedmiocie konkretnych transakcji. Z tego względu będą tu upubliczniane informacje o średnich cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych lub średnich cenach transakcyjnych m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych, lub medianach tych cen transakcyjnych (oraz o liczbie transakcji, z których pochodzą ceny transakcyjne uwzględnione przy generowaniu informacji statystycznych), w lokalizacji, okresie oraz o charakterystyce nieruchomości (np. rodzaju obiektu będącego przedmiotem umowy, powierzchni użytkowej, liczbie pokoi) lub transakcji (np. rodzaju nabywcy) wybranych łącznie przez użytkownika Portalu DOM. Upublicznianie informacji zgodnie z ust. 1 będzie następowało w sposób, który uniemożliwia identyfikację nabywców i nieruchomości (projektowany art. 56f ust. 5 ustawy deweloperskiej). Dla zapewnienia właściwej ochrony interesów stron stosunków prawnych objętych danymi i informacjami przekazywanymi do Portalu DOM oraz ich danych, w tym dla wyeliminowania ryzyka ustalenia danych konkretnych nabywców i danych dotyczących konkretnych transakcji, zaproponowano, jak wcześniej wspomniano, mechanizm, zgodnie z którym wyniki oparte na wybranych przez użytkownika Portalu DOM parametrach będą mu prezentowane pod warunkiem, że liczba opartych na tych parametrach lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych i różnych nabywców będzie nie niższa niż sześć. Dodatkowo liczba transakcji będzie dotyczyła albo lokali mieszkalnych, albo domów jednorodzinnych (tzn. nie będzie możliwe wygenerowanie średniej ceny transakcyjnej np. dla 4 lokali i 2 domów jednorodzinnych). Ponadto ze względu na ograniczenie okresu przechowywania w ramach prowadzenia Portalu DOM danych identyfikujących nabywcę konieczne jest dostosowanie do tego ograniczenia przyjętego mechanizmu ochrony prywatności. Z tego względu ograniczono możliwość dokonania przez użytkownika Portalu DOM dyspozycji zawężenia wyniku przez pryzmat okresu do okresu nie dłuższego niż dwa lata poprzedzające dokonanie dyspozycji takiego zawężenia.

Użytkownik Portalu DOM będzie mógł określić np. zakres czasowy (w przyjętych w projekcie ustawy ramach) oraz lokalizację transakcji. Dane zostaną zaprezentowane tylko, jeżeli zostaną spełnione ww. warunki. Przykładowo, jeżeli na danej ulicy zawarto w wybranych przekrojach czasowo-rodzajowych tylko 5 transakcji, dane nie będą udostępniane. Te same dane mogą być natomiast wykorzystane dla zobrazowania transakcji na wyższym poziomie terytorialnym (np. dzielnicy lub gminy). Znacznie ogranicza to ryzyko ujawnienia danych wrażliwych dla stron umów, w tym wyłącza ryzyko wystąpienia sytuacji, w której wskutek doboru parametrów przez użytkownika Portalu DOM zostanie wyszukany tylko jeden wynik. By wzmocnić ochronę prywatności, wprowadzono ponadto ograniczenie, że nie można generować danych w przypadku, gdy liczba nabywców (różnych) w danej kategorii jest niższa niż sześć. Wobec tego nie jest możliwe wygenerowanie informacji o przeciętnej cenie transakcyjnej np. 6 mieszkań nabytych przez tego samego nabywcę. Jest to, jak wspomniano, jedno z kluczowych uzasadnień, dlaczego w ramach prowadzenia Portalu DOM niezbędne jest zbieranie numerów PESEL (NIP) nabywców.

Zakłada się, że dane będzie można sortować według różnych charakterystyk nieruchomości lub transakcji, np. liczby pokoi, powierzchni użytkowych, rynku pierwotnego lub wtórnego, domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego, umiejscowienia na danej kondygnacji, rodzaju nabywcy³⁾ (np. osoba fizyczna, osoba prawna) itp.

Wyjaśniając mechanizm działania ograniczenia parametru dotyczącego okresu, użytkownik Portalu DOM nie będzie mógł w ramach parametryzowania wyniku wybrać okresu, który nie mieści się w ramach dwóch lat poprzedzających dzień, w którym użytkownik generuje wynik. Przykładowo generowanie wyniku następuje dnia 30 czerwca 2027 r. Użytkownik może uzyskać wynik np. na dzień 27 maja 2027 r., ze stycznia 2027 r. lub z okresu od dnia 30 czerwca 2025 r. do dnia 30 czerwca 2027 r. Nie może natomiast uzyskać wyniku np. z maja 2025 r. lub z okresu od dnia 30 kwietnia 2025 r. do dnia 12 października 2026 r.

Aby możliwe było upublicznianie informacji statystycznych na mapach, konieczne jest, jak wcześniej wspomniano, precyzyjne określenie położenia poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych objętych transakcjami. UFG będzie je ustalał w szczególności w oparciu o numer działki i identyfikator działki pozyskane z księgi wieczystej.

³⁾ Typ nabywcy jest szczególnie istotny ze względu na możliwość różnicowania cen w transakcjach podmiotów nabywających nieruchomości mieszkaniowe na własne potrzeby oraz tych nabywających takie nieruchomości w celach inwestycyjnych.

Aby Portal DOM był wiarygodnym źródłem informacji, niezbędne jest przetwarzanie przez UFG wybranych kategorii danych i informacji również w celu zapewnienia poprawności informacji przeznaczonych do udostępnienia, w tym ograniczenia możliwości wystąpienia błędu rzeczowego oraz zapobieżenia generowaniu wyników w oparciu o powielone dane i informacje dotyczące tych samych transakcji wskutek pozyskiwania danych z różnych źródeł (od deweloperów oraz od notariuszy za pośrednictwem KAS).

Jednocześnie, w celu wzmocnienia kluczowej wartości Portalu DOM, jaką jest upublicznianie aktualnych i wiarygodnych informacji statystycznych, przesądzono, że przy generowaniu tych informacji nie będą uwzględniane dane i informacje o umowach przenoszących na nabywcę własność nieruchomości, jeżeli te umowy zostały zawarte w celu realizacji roszczeń wynikających z umów deweloperskich albo umów pokrewnych (projektowany art. 56f ust. 3 ustawy deweloperskiej). Pozwoli to oprzeć wyniki generowane w Portalu DOM na możliwie najbardziej aktualnych danych o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych⁴⁾, co zwiększy użyteczność informacji statystycznych dla osób upatrujących w tych informacjach punktu odniesienia w procesie oceny rozważanych ofert.

Ponadto UFG – jako operator Portalu DOM – będzie upoważniony do przetwarzania gromadzonych danych i informacji w celu opracowywania na ich podstawie zbiorczych analiz statystycznych dotyczących obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi oraz upubliczniania tych analiz niezależnie od wniosku złożonego przez podmiot zewnętrzny.

Ze względu na rozszerzenie możliwości korzystania przez UFG z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych o cel prowadzenia Portalu DOM, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341) uzupełniono o analogiczny jak w przypadku Ewidencji przepis, zgodnie z którym UFG jest uprawniony do wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na zasadach określonych w art. 36⁴ wspomnianej ustawy (projektowany art. 56d ust. 2 ustawy deweloperskiej). W związku z tą zmianą doprecyzowano również cel uprawnienia w kontekście Ewidencji, wskazując, że UFG jest uprawniony do wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych w celu realizacji zadań określonych w rozdziale 8 (art. 1 pkt 4 lit. b projektu ustawy). W celu ochrony interesów stron transakcji oraz ochrony ich danych osobowych wskazano jednak,

⁴⁾ Umowa przenosząca własność jest zawierana zwykle wiele miesięcy po zawarciu umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 ustawy deweloperskiej. Generowanie wyników z uwzględnieniem danych z takich umów zamiast danych z poprzedzających je umów deweloperskich albo umów pokrewnych powodowałoby, że część wyników byłaby oparta na danych o wartości historycznej, co ograniczałoby aktualność prezentowanych informacji statystycznych.

podobnie jak ma to miejsce w kontekście prowadzenia Ewidencji, że UFG oraz osoby w nim zatrudnione, którym w związku z prowadzeniem Portalu DOM udzielono danych i informacji objętych ochroną danych osobowych lub tajemnicą skarbową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te dane i informacje w celu realizacji zadań związanych z prowadzeniem Portalu DOM (projektowany art. 56d ust. 3 ustawy deweloperskiej).

Mając na względzie charakter Portalu DOM jako punktu dostępu do informacji statystycznych o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w różnych przekrojach czasowych oraz cele działania Portalu DOM, przesądzono jednocześnie, że większość danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM będzie usuwana najpóźniej z dniem zakończenia działania Portalu DOM (projektowany art. 56d ust. 4 pkt 3 ustawy deweloperskiej). Wyjątkiem (projektowany art. 56d ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy deweloperskiej) są tu dane nabywcy (w tym numer PESEL albo NIP), a także numer księgi wieczystej i dane identyfikujące akt notarialny. Dane te usuwa się najpóźniej po upływie 3 lat (w przypadku numeru PESEL i wybranych danych identyfikujących cudzoziemca nabywającego nieruchomość na własne potrzeby mieszkaniowe) albo 6 lat od dnia ich przekazania lub udostępnienia do Portalu DOM. Nie podlegają natomiast usunięciu w tych terminach możliwe do wygenerowania na podstawie numeru PESEL dane dotyczące roku urodzenia oraz płci nabywcy, a także dane dotyczące państwa w przypadku cudzoziemca nabywającego nieruchomość na własne potrzeby mieszkaniowe.

Okresy przechowywania danych osobowych są uzasadnione celami regulacji i istotą rozwiązania, w tym jego funkcjami. Po pierwsze, Portal DOM ma umożliwiać dostęp do wiarygodnych statystyk dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w okresie wybranym w ramach ustawowych przez użytkownika Portalu DOM. Zaproponowane okresy przechowywania danych osobowych uzasadnione są w tym przypadku w szczególności następującymi motywacjami:

- 1) zapewnienie stosowalności mechanizmu ochrony danych o konkretnych nabywcach i ich transakcjach w postaci parametru liczby nabywców przez możliwie długi okres, a tym samym zapewnienie stronom umów ochrony ich prywatności;
- 2) zapewnienie możliwości weryfikacji przez UFG danych z rynku pierwotnego w celu uniknięcia powielania w Portalu DOM danych i informacji dotyczących tych samych szeroko rozumianych transakcji wskutek pozyskiwania danych z różnych etapów transakcji finalizowanych w wielu przypadkach w znacznych odstępach czasu od siebie oraz z różnych źródeł.

W tym kontekście przyjęcie trzyletniego i sześcioletniego okresu przechowywania najbardziej wrażliwych danych i informacji gromadzonych w ramach prowadzenia Portalu DOM wynika w szczególności z następujących przyczyn:

- jest próbą wyważenia racji między potrzebą zapewnienia stosowalności mechanizmu ochrony informacji o konkretnych nabywcach (ochrony ich prywatności, szczególnie w sytuacji, kiedy dokonali w danym okresie większej liczby transakcji) a potrzebą ochrony danych osobowych, w szczególności danych osób, które nabyły tylko jedno mieszkanie (trudno wskazać jeden konkretny okres retencji, który dla każdego przypadku w praktyce obrotu będzie gwarantował bezpieczeństwo ochrony prywatności i stosowalność przyjętego w ramach powszechnego dostępu do statystyk mechanizmu tej ochrony; skrócenie przyjętego okresu mogłoby powodować skrócenie okresu ochrony dla niektórych kategorii nabywców, o czym wspomniano w kontekście wyjaśnienia motywów przetwarzania numeru PESEL);
- pozwala na eliminowanie powielania danych w Portalu DOM w możliwie wysokiej liczbie przypadków (trudno wskazać konkretny okres, który będzie optymalny dla pozyskiwania pełnych danych o szeroko rozumianej transakcji, ponieważ inwestycje mieszkaniowe różnią się okresami trwania, różne zatem będą też okresy przekazywania danych o umowach przeniesienia własności nieruchomości);
- uwzględnia funkcjonalności Portalu DOM (zakładające różne okresy objęte wynikiem, lokalizacje, parametry nieruchomości), gdzie informacje statystyczne generowane będą każdorazowo na nowo, czyli z uwzględnieniem danych źródłowych, a nie na bazie wcześniej wygenerowanych informacji statystycznych.

Przyjęte okresy są zatem wyrazem dążenia do kompromisu pomiędzy uwarunkowaniami rynku mieszkaniowego oraz potrzebami wynikającymi z funkcjonalności Portalu DOM, a obowiązkiem ochrony danych osobowych i prywatności nabywcy. Nie należy przy tym zapominać, że okres 6 lat został przyjęty w już obowiązujących regulacjach dotyczących danych i informacji gromadzonych na potrzeby prowadzonej na podstawie zmienianej ustawy Ewidencji. Wobec faktu, że dane z Ewidencji będą zasilać również Portal DOM, nie ma szczególnych przesłanek dla zróżnicowania okresu przechowywania części danych w Ewidencji i w Portalu DOM.

Ponadto dane i informacje gromadzone w Portalu DOM mają służyć opracowywaniu informacji statystycznych na potrzeby realizacji ustawowych zadań ustawowo wskazanych podmiotów przyczyniających się do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb

mieszkaniowych obywateli, w tym informacji statystycznych dotyczących uczestników obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi. Wydłużenie w stosunku do pozostałych danych dotyczących nabywcy będącego osobą fizyczną działającą w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nieruchomości okresu przechowywania takich danych jak wiek, płeć i państwo urodzenia / wydania dokumentu tożsamości nabywcy jest motywowane m.in. potrzebą monitorowania trendów dotyczących uczestników obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi w celu adekwatnego do sytuacji mieszkaniowej w Polsce parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, które np. często są kierowane do osób w określonym wieku. Umożliwi ponadto realizację celów archiwalnych w interesie publicznym oraz celów badań naukowych lub historycznych w obszarze monitorowania sytuacji mieszkaniowej.

Przyjęcie proponowanych okresów przechowywania poszczególnych danych osobowych umożliwi realizację wskazanych celów prowadzenia Portalu DOM, usprawni weryfikację poprawności danych gromadzonych w Portalu DOM oraz przyczyni się do zapewnienia ochrony prywatności nabywców.

Należy jeszcze raz podkreślić, że dane jednostkowe gromadzone w Portalu DOM są objęte ochroną danych osobowych oraz tajemnicą skarbową, a UFG i osoby w nim zatrudnione mogą je wykorzystywać wyłącznie do realizacji zadań określonych w rozdziale 8a ustawy (projektowany art. 56d ust. 3 ustawy deweloperskiej).

Realizacja zadania prowadzenia (a zatem utworzenia, utrzymania i rozwijania) Portalu DOM wiąże się dla UFG z dodatkowymi kosztami finansowymi. Mając na względzie fakt, że Portal DOM ma służyć m.in. ochronie praw nabywców mieszkań, a jego budowa będzie dokonywana w szczególności w oparciu o struktury informacyjne prowadzonej przez UFG Ewidencji, w art. 1 pkt 2 projektu ustawy proponuje się uzupełnienie art. 48 ustawy deweloperskiej o wskazanie, że koszty te będą finansowane ze środków DFG. Na te koszty będą się składać zarówno koszty związane z utworzeniem Portalu DOM, jak i koszty jego bieżącego prowadzenia. Z tego względu przepis dotyczący ponoszenia tych kosztów przez DFG wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia ustawy, co ma umożliwić ponoszenie kosztów tworzenia Portalu DOM przed osiągnięciem przez niego pełnej funkcjonalności. Nie przewiduje się kosztów w tym przedmiocie po stronie budżetu państwa.

Zmiana proponowana w **art. 2** projektu ustawy, tj. w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece dotyczy udostępniania UFG do realizacji jego zadań ustawowych określonych w ustawie deweloperskiej informacji gromadzonych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. W obecnym stanie prawnym UFG może wystąpić do Ministra

Sprawiedliwości o zgodę na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych tylko w celu realizacji zadań związanych z obsługą DFG określonych w rozdziale 8 ustawy deweloperskiej. Proponowana zmiana rozszerza tę możliwość analogicznie na realizację nowych zadań UFG wprowadzanych niniejszą nowelizacją, czyli na potrzeby prowadzenia Portalu DOM, a konkretnie na potrzeby ustalenia numeru działki i identyfikatora działki. Wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych jest UFG niezbędne do realizacji zadania ustawowego jakim jest zadanie upubliczniania przez UFG w Portalu DOM, w tym upubliczniania na mapach, informacji o liczbie transakcji oraz średnich cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych, średnich cenach transakcyjnych m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych lub medianach cen transakcyjnych w lokalizacji i okresie oraz o charakterystyce nieruchomości lub transakcji wybranych przez użytkownika Portalu DOM (*vide* projektowane art. 56d ust. 2 w zw. z art. 56f ust. 1 i 2 w art. 1 pkt 6 projektu ustawy).

W **art. 3** projektu ustawy zaproponowano zmianę w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1001, z późn. zm.). Celem zmiany jest prawidłowa i szybka identyfikacja osób oraz ich uprawnień wypełniających obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 84a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, z późn. zm.). Szef KAS gromadzi w systemie CRCM dane o czynnościach majątkowych, które mogą powodować powstanie zobowiązania podatkowego, na podstawie informacji i aktów notarialnych przesyłanych przez notariuszy i ich zastępców. W obowiązującym stanie prawnym na gruncie art. 41a § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie Krajowa Rada Notarialna w oparciu o informacje przekazywane przez rady izb notarialnych prowadzi w systemie teleinformatycznym listę notariuszy oraz zastępców notarialnych, która zawiera imię i nazwisko, właściwą izbę notarialną, datę i numer decyzji o powołaniu notariusza lub o jego odwołaniu, datę umieszczenia w wykazie zastępców notarialnych lub skreślenia z tego wykazu, a także informacje o zawieszeniu w czynnościach zawodowych. Dane zbierane na tej podstawie są następnie przekazywane przez Krajową Radę Notarialną Szefowi KAS zgodnie z art. 41a § 3a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w celu automatycznej weryfikacji notariuszy i zastępców notarialnych.

Już w obecnym stanie prawnym lista zawierająca m.in. imiona i nazwiska notariuszy jest przekazywana przez Krajową Izbę Notarialną Szefowi KAS. Szef KAS otrzymuje wprawdzie

listę notariuszy i zastępców notarialnych drogą elektroniczną, zawiera ona jednak tylko wspomniane już elementy wskazane wprost w aktualnym brzmieniu przepisu art. 41a § 1 w związku z § 3a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (m.in. ww. imię i nazwisko notariusza albo zastępcy notarialnego). Determinuje to konieczność ich dalszej „manualnej” weryfikacji przed zaimportowaniem do prowadzonego przez Szefa KAS systemu CRCM. Rocznie do systemu jest przesyłanych prawie 2 mln dokumentów. Przedstawiona sytuacja opóźnia udostępnianie aktów notarialnych w systemie.

Brak możliwości identyfikacji osoby, która dokonała czynności notarialnych, powoduje niemożność powiązania tych danych bądź błędne pobieranie i prezentowanie danych przekazywanych przez notariuszy. Należy pamiętać, że notariusz jest osobą prowadzącą działalność gospodarczą i wykonuje zawód zaufania publicznego, a jego dane identyfikacyjne takie jak imię, nazwisko, numer PESEL czy NIP są znane Szefowi KAS i znajdują się w *Centralnym Rejestrze Podatników*. Zaprojektowana zmiana polega na umożliwieniu automatycznego przekazywania danych, które dotychczas były wprowadzane manualnie w celu identyfikacji osób uczestniczących w czynnościach majątkowych (rozszerzenie katalogu o dane dotyczące emerytowanych notariuszy, jeżeli zostali oni wyznaczeni do zastępstwa notariusza, stanowi w tym kontekście jedynie uzupełnienie katalogu o inne osoby uprawnione już na gruncie obowiązujących przepisów do dokonywania objętych CRCM czynności notarialnych). Taki sposób przekazywania danych nie tylko usprawni proces, ale też ograniczy możliwość wprowadzania błędnych danych. Przetwarzanie krajowego numeru identyfikacyjnego podlega przy tym szczególnej ochronie, zgodnie z art. 87 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.) – systemy prowadzone przez Szefa KAS spełniają warunki ochrony, które są zawarte w Polityce Ochrony Danych Osobowych w resorcie finansów.

Podsumowując, pozyskiwanie i dalsze przetwarzanie numeru PESEL notariusza lub zastępcy notarialnego oraz notariusza emerytowanego, jeżeli został wyznaczony do zastępstwa notariusza, jest niezbędne do identyfikacji transakcji związanych z obrotem nieruchomościami i przekazywanych cyfrowo do Szefa KAS. Organom KAS już na gruncie obowiązujących przepisów są znane numery PESEL notariuszy, ale manualna identyfikacja aktu notarialnego z notariuszem, który go sporządził, może prowadzić do błędów i pomyłek, szczególnie w

sytuacjach zmiany nazwiska lub występowania osób o tych samych imionach i nazwiskach. Ręczna walidacja danych notariusza może mieć dalsze konsekwencje dla ochrony danych osobowych, prawidłowości prowadzonych postępowań, udostępniania aktów notarialnych stronom etc. Brak możliwości przetwarzania danych i identyfikacji transakcji rodzi także ryzyko udostępniania nieprawidłowych danych statystycznych w ramach Portalu DOM.

Należy pamiętać, że notariusz jako osoba wykonująca zawód prawniczy może go realizować w formie kancelarii notarialnej prowadzonej jednoosobowo lub w formie spółki. To nie kancelaria notarialna dokonuje czynności notarialnej, a notariusz, który w akcie notarialnym występuje jako osoba zaufania publicznego indywidualnie. Identyfikowanie zastępcy notarialnego lub emerytowanego notariusza wyznaczonego do zastępstwa notariusza dokonującego czynności notarialnych za pomocą NIP kancelarii nie jest możliwe. W takim przypadku indywidualny NIP może nie być nadany osobie zastępującej notariusza. Dodatkowo, co wymaga ponownego podkreślenia, numer repertorium A nie jest unikalnym numerem w skali kraju.

Zachowanie integralności, spójności, prawidłowości i rzetelności danych jest niezbędne także dla ich prawidłowego udostępniania. Numer PESEL jest daną służącą notariuszowi jako obywatelowi, ale też jako osobie wykonującej zawód prawniczy, również identyfikowanej przez organy KAS za pomocą tego numeru od 2012 r. Numer PESEL jest podstawowym, unikatowym identyfikatorem, pozwalającym na prawidłowe ustalenie i przypisanie twórcy aktu notarialnego, co istotnie przekłada się na prawidłowość danych osobowych zawartych w dokumentach przetwarzanych przez KAS. Należy mieć na uwadze, że system CRCM prowadzony przez KAS jest zasilany przez system CREWAN, który prowadzą notariusze, ale identyfikacja osoby sporządzającej akt notarialny (którą może być osoba zastępująca notariusza lub notariusz emerytowany) musi być dodatkowo zweryfikowana z rejestrem PESEL. Numer PESEL jest również identyfikatorem podatkowym, z którego korzystają organy podatkowe. Obecnie system opierający się na repertorium A oraz imieniu i nazwisku i NIP osoby sporządzającej dokument powoduje błędy i pomyłki.

Rozszerzenie zakresu danych i informacji gromadzonych na gruncie zmienianych ustaw towarzyszących jest zatem motywowane przede wszystkim zadaniami podmiotów, którym te dane są docelowo przekazywane, w tym KAS. Szef KAS będzie udostępniał UFG dane jedynie w zakresie i na zasadach określonych w projektowanym rozdziale 8a ustawy deweloperskiej (uzasadnienie pozyskiwania poszczególnych kategorii danych i informacji zostało przedstawione w części poświęconej omówieniu pozyskiwania tych danych i informacji). Jak wcześniej wspomniano, UFG gromadzi i przetwarza dane i informacje w ramach prowadzenia

Portalu DOM w celach określonych w projektowanym art. 56d ust. 1 tej ustawy, a uzyskane przez ten podmiot w związku z prowadzeniem Portalu DOM dane i informacje objęte tajemnicą skarbową będą mogły być wykorzystane wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w projektowanym rozdziale 8a. Zaproponowane w **art. 4** projektu ustawy uzupełnienie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa ma zatem na celu umożliwienie UFG jako operatorowi Portalu DOM dostępu na potrzeby prowadzenia Portalu DOM do tych informacji gromadzonych przez organy administracji skarbowej, które stanowią tajemnicę skarbową.

Zaproponowana w **art. 5** projektu ustawy zmiana w art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 367, z późn. zm.) ma na celu uzupełnienie dotychczasowych zadań UFG o zadania wprowadzane niniejszą ustawą.

W **art. 6** projektu ustawy zawarto propozycję zmiany art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644). Rozszerzenie zakresu danych i informacji gromadzonych na gruncie tej ustawy również jest motywowane przede wszystkim zadaniami podmiotów, którym te dane są docelowo przekazywane. Zmiana ta pozwoli pozyskiwać dodatkowe dane i informacje dotyczące transakcji mieszkaniowych od notariuszy na potrzeby realizacji obowiązków wynikających z przywołanej wyżej ustawy. Dodatkowe dane i informacje mają umożliwić ocenę transakcji pod kątem wartości nieruchomości, co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Dane dotyczące przedmiotu transakcji ograniczone wyłącznie do adresu i miejsca jego położenia oraz 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. Automatyzacja przekazywania takich informacji, które są dostępne w aktach notarialnych sporządzanych przez notariuszy przyczyni się do szybszej oceny danej transakcji i skróci czas na reakcję w przypadku podejrzenia, że transakcja ma związek z przestępstwem prania brudnych pieniędzy czy chociażby uszczupleniami podatkowymi. Jednocześnie usprawni to prace administracji skarbowej i zredukuje ryzyko popełnienia błędów przy wpisywaniu danych. Dane te będą mogły być dodatkowo wykorzystywane dla celów działania Portalu DOM.

Art. 7 i art. 8 zawierają omówione już przepisy dostosowujące i przejściowe.

W **art. 9** projektu ustawy proponuje się, by nowelizacja ustawy deweloperskiej dotycząca Portalu DOM oraz towarzyszące jej art. 2, art. 4, art. 7 i art. 8, co do zasady, weszły w życie

po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia, co pozwoli adresatom norm odpowiednio przygotować się na zmiany. Pierwszym wyjątkiem są przepisy dotyczące utworzenia Portalu DOM i jego finansowania (projektowane art. 1 pkt 9, art. 48 ust. 5a i art. 56a ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy deweloperskiej) oraz zmiany w jednej z ustaw towarzyszących regulacji Portalu DOM (art. 5 projektu ustawy). Proponuje się, by weszły one w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia. Wejście w życie we wskazanym terminie tych zmian pozwoli UFG na niezwłoczne przystąpienie do prac związanych z postawieniem infrastruktury niezbędnej do uruchomienia Portalu DOM.

Drugim i trzecim wyjątkiem są przepisy dotyczące identyfikacji notariuszy i osób ich zastępujących (art. 3 projektu ustawy) oraz uzupełnienia Ewidencji (art. 50 ust. 2 i art. 51 ustawy deweloperskiej), które wejdą w życie, odpowiednio, po upływie 6 i 12 miesięcy od dnia ogłoszenia. Wcześniejsze wejście w życie art. 3 projektu ustawy jest umotywowane tym, że proponowane w nim zmiany są niezbędne ze względu na potrzebę wyeliminowania manualnej weryfikacji i identyfikacji listy notariuszy. Wpłynie to na zmniejszenie ryzyka generowania błędów w prowadzonym przez KAS CRCM, z którego dane będą przekazywane do Portalu DOM. Wcześniejsze wejście w życie pozostałych zmian pozwoli na dostosowanie się interesariuszy Portalu DOM.

Ostatniemu celowi służy też wprowadzenie czwartego wyjątku, który dotyczy zgłaszania dodatkowych danych przez notariuszy (art. 6 projektu ustawy). Przepis ten wejdzie w życie z dniem 30 czerwca 2026 r. Pozwoli to na dostosowanie systemu informacji finansowej do zmian, a także na dostosowanie się do nich notariuszy – umożliwi przygotowanie elektronicznych systemów stosowanych w praktyce notarialnej oraz samych notariuszy do przesyłania w nowym formacie danych, które są niezbędne do przekazywania Szefowi KAS, a następnie przez ten organ do Portalu DOM.

Mając na względzie charakter proponowanej regulacji, służącej stworzeniu podstawy prawnej do uruchomienia i działania Portalu DOM – prezentującego dane statystyczne o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Projektowana ustawa będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wyniki oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych dla przedsiębiorców, w tym oceny wpływu na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych 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. poz. 2039, z późn. zm.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

Projekt ustawy nie zawiera wymogów nakładanych na usługodawców podlegających notyfikacji, o której mowa w art. 15 ust. 7 i art. 39 ust. 5 dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym (Dz. Urz. UE L 376 z 27.12.2006, str. 36).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt przepisów podlegał ocenie OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Juliusz Tetzlaff – Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, tel. 22 323 40 94, adres e-mail: SekretariatDM@mrit.gov.pl Katarzyna Szpot-Prusak – radca, Samodzielne Stanowisko do spraw Strategii i Nowych Instrumentów Polityki Mieszkaniowej, Departament Mieszkalnictwa, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, tel. 22 323 41 21, adres e-mail: Katarzyna.Szpot-Prusak@mrit.gov.pl Artur Polak – Naczelnik Wydziału Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz, Departament Mieszkalnictwa, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, tel. 22 323 41 15, adres e-mail: Artur.Polak@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 13.08.2025 r. Źródło: Inicjatywa własna Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD110
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Pomimo faktu, że rynek mieszkaniowy w Polsce pełni bardzo istotną rolę z punktu widzenia społecznego, gospodarczego, a także finansowego, część opisujących go parametrów nie jest wystarczająco przejrzysta, co rodzi problemy zarówno dla nabywców nieruchomości mieszkaniowych, jak i dla podmiotów gospodarczych działających na tym rynku. Przede wszystkim obecnie nie ma powszechnego dostępu do aktualnych informacji o realnych (transakcyjnych) cenach lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych będących przedmiotem obrotu. Dostępne dane dotyczą albo cen ofertowych, albo cen publikowanych tylko dla największych rynków mieszkaniowych (dane Narodowego Banku Polskiego), albo cen publikowanych z dużym opóźnieniem (dane Głównego Urzędu Statystycznego), udostępnianych co do zasady na warunkach komercyjnych (m.in. dane gromadzone przez Związek Banków Polskich – system Amron-Sarfin). Nabywcom utrudnia to orientację w realnych cenach rynkowych, zaś podmiotom gospodarczym – planowanie i parametryzowanie inwestycji mieszkaniowych. Jednocześnie brak łatwo dostępnych i aktualnych danych statystycznych opisujących rynek mieszkaniowy uniemożliwia organom państwa precyzyjne parametryzowanie instrumentów wsparcia mieszkalnictwa.

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

Rekomendowane rozwiązanie: Dla zwiększenia przejrzystości rynku mieszkaniowego, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych konieczne jest uruchomienie portalu oferującego powszechny dostęp do statystyk dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w drodze ustawy. Brak interwencji utrudnia osobom szukającym mieszkania porównywanie ofert na lokalnych rynkach, podmiotom profesjonalnym – planowanie i parametryzowanie inwestycji mieszkaniowych, natomiast podmiotom publicznym realizującym zadania z zakresu polityki mieszkaniowej państwa – monitorowanie sytuacji mieszkaniowej, a w konsekwencji precyzyjne parametryzowanie instrumentów wsparcia i monitorowanie ich wpływu.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – zmiany w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹⁾.

Projekt zakłada utworzenie portalu, w którym będą gromadzone bieżące dane i informacje o transakcjach na rynku mieszkaniowym. Portal Danych o Obrocie Mieszkaniem (zwany dalej „Portalem DOM”) uzupełni rozwiązania zapewniające ochronę praw nabywców na rynku mieszkaniowym, zawarte w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie

¹⁾ Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.

praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Umożliwiając powszechny dostęp do aktualnych i wiarygodnych statystyk dotyczących cen transakcyjnych mieszkań i domów jednorodzinnych w Polsce, pozwoli osobom szukającym mieszkania na porównywanie ofert rynkowych z realnymi cenami transakcyjnymi na rynku lokalnym, a w konsekwencji ułatwi podejmowanie decyzji zakupowych. Projektowane źródło informacji o transakcjach na rynku mieszkaniowym będzie również pomocne dla podmiotów gospodarczych, w tym deweloperów, ponieważ ułatwi im racjonalne planowanie i parametryzowanie inwestycji mieszkaniowych. Portal DOM umożliwi ponadto podmiotom publicznym właściwe parametryzowanie instrumentów wsparcia mieszkalnictwa oraz prowadzenie analiz dotyczących wpływu proponowanych i wdrażanych instrumentów na rynek mieszkaniowy dzięki możliwości generowania na podstawie gromadzonych na potrzeby tego portalu danych i informacji aktualnych i wiarygodnych informacji statystycznych obrazujących sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym informacji o liczbie i strukturze transakcji, cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych oraz sytuacji demograficznej nabywców.

Najistotniejsze rozwiązania zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- utworzenie Portalu DOM,
- katalog danych i informacji gromadzonych na potrzeby Portalu DOM i kwestie dotyczące ich przetwarzania,
- zasady dostępu do statystyk.

Portal DOM będzie prowadzony w oparciu o trzy źródła danych i informacji:

- z rynku pierwotnego dotyczące umów w zakresie mieszkań i domów jednorodzinnych objętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (zwanej dalej „Ewidencją”),
- z rynku pierwotnego dotyczące umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych nieobjętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych do Ewidencji,
- z rynku pierwotnego i wtórnego udostępniane przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w oparciu o informacje wynikające z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy.

Proponuje się, aby prowadzenie Portalu DOM zostało powierzone Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, który prowadzi już na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Ewidencję.

W Ewidencji są gromadzone dane, które częściowo będą mogły zasilić również Portal DOM. Deweloperzy, którzy stanowią główne źródło informacji o transakcjach zawieranych na rynku pierwotnym, mają zapewnione automatyczne kanały komunikacji do zasilania Ewidencji. Rozszerzenie zakresu danych będzie więc szybsze i tańsze w realizacji niż konfiguracja integracji z nową infrastrukturą systemową. W celu pokrycia danymi całego rynku pierwotnego dane pozyskiwane z Ewidencji będą uzupełniane o dane dostarczane przez deweloperów (i inne podmioty profesjonalne), którzy dotychczas nie rejestrowali transakcji w Ewidencji. Dodatkowe dane z rynku pierwotnego oraz dane z rynku wtórnego będą dostarczane przez Krajową Administrację Skarbową, która gromadzi dane o transakcjach dotyczących nabywania nieruchomości dla celów podatkowych oraz w celu zapobiegania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Wykorzystanie istniejących struktur i baz danych ograniczy obowiązki sprawozdawcze podmiotów dysponujących wiedzą źródłową o transakcjach na rynku mieszkaniowym, a więc przede wszystkim deweloperów (dla rynku pierwotnego) i notariuszy (dla rynku pierwotnego i wtórnego).

Co do zasady, Portal DOM będzie zatem korzystał z danych już obecnie gromadzonych przez organy publiczne. Zestawienie tych danych w jednym miejscu oraz upublicznienie generowanych na podstawie tych danych statystyk ma zapewnić większą przejrzystość rynku mieszkaniowego oraz możliwość właściwej parametryzacji instrumentów wsparcia mieszkalnictwa i monitorowania ich wpływu na lokalne rynki mieszkaniowe.

Reasumując, celem projektowanej ustawy jest stworzenie Portalu DOM, który przyczyni się do:

- zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych przez udostępnianie statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym i wtórnym w przekrojach umożliwiających zaprezentowanie ujęcia ceny zależnie od atrybutów transakcji, w szczególności rodzaju nieruchomości (lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny) i jej lokalizacji; dostęp do wiarygodnej i aktualnej informacji z rynku ma stanowić jeden z instrumentów ochrony nabywców mieszkań będących osobami fizycznymi zainteresowanymi nabyciem nieruchomości na własne potrzeby mieszkaniowe, w szczególności na rynku pierwotnym; pozwoli na racjonalną ocenę warunków cenowych ofert nabycia mieszkania w porównaniu do realnych transakcyjnych (a nie ofertowych) cen rynkowych; wiarygodna informacja o cenach transakcyjnych

w poszczególnych lokalizacjach może być również ułatwieniem dla podmiotów gospodarczych podejmujących np. decyzje inwestycyjne na rynku mieszkaniowym;

- umożliwienia organom publicznym właściwego parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa przez generowanie na podstawie zgromadzonych na potrzeby Portalu DOM danych i informacji aktualnych informacji statystycznych obrazujących sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym o liczbie transakcji, strukturze transakcji (w tym w podziale na rynek pierwotny i wtórny oraz na typy nabywców i motywacje zakupowe obejmujące nabycie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lub nabycie w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), cenach transakcyjnych oraz sytuacji demograficznej (wiek, płeć) nabywców; dane te umożliwią również monitorowanie wpływu instrumentów wsparcia na lokalne rynki mieszkaniowe.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): mając na względzie charakter proponowanej regulacji, polegającej na włączeniu do systemu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nowego środka ochrony w postaci funkcjonalności Portalu DOM, oraz cele Portalu DOM²⁾ nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Oczekiwany efekt: stworzenie Portalu DOM, który przyczyni się do zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz łatwiejszego parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa i monitorowania wpływu instrumentów wsparcia na lokalne rynki mieszkaniowe.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Informacje obrazujące stan rynku nieruchomości mieszkaniowych, w tym liczbę transakcji oraz wysokość realnych (transakcyjnych) cen nieruchomości, są udostępniane powszechnie przez instytucje publiczne w krajach z rozwiniętym rynkiem nieruchomości. Przykładem bardzo dokładnej analizy rynku jest Hiszpania, gdzie urząd statystyczny (ine.es) dostarcza raporty, z których można się dowiedzieć o stanie rynku nieruchomości w każdym regionie kraju. Innym przykładem jest Irlandia, gdzie działa baza cen transakcyjnych – rejestr cen nieruchomości <https://propertypriceregister.ie/> prezentująca transakcje na nieruchomościach łącznie z cenami, rodzajem rynku i dokładnym adresem z możliwością wyboru po konkretnych datach.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	1	-	Prowadzenie Portalu DOM.
Banki	551 (stan na dzień 31.12.2024 r.)	Komisja Nadzoru Finansowego	Przekazywanie dodatkowych danych i informacji o transakcjach zawieranych na rynku pierwotnym do Ewidencji.
Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe	18 (stan na koniec IV kw. 2024 r.)	Komisja Nadzoru Finansowego	Przekazywanie dodatkowych danych i informacji o transakcjach zawieranych na rynku pierwotnym do Ewidencji.
Deweloperzy i inne podmioty profesjonalne budujące mieszkania	Brak danych (w 2024 r. dane do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego zgłosiło 4,8 tys. deweloperów, jednak nie jest to pełna statystyka podmiotów potencjalnie	-	Przekazywanie dodatkowych danych i informacji o transakcjach zawieranych na rynku pierwotnym do Ewidencji (podmioty profesjonalne objęte obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji) albo przekazywanie danych i informacji o transakcjach zawieranych na rynku pierwotnym do Portalu DOM (podmioty nieobjęte obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji).

²⁾Za utworzeniem Portalu DOM stoi potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych.

	objętych regulacją)		
Notariusze	4217 (stan na dzień 31.12.2024 r.)	Minister Sprawiedliwości	Uzupełnianie danych dla Krajowej Administracji Skarbowej m.in. w celu zasilenia Portalu DOM.
Szef Krajowej Administracji Skarbowej	1	-	Udostępnianie danych o transakcjach zawieranych na rynku mieszkaniowym (dane z aktów notarialnych) do Portalu DOM.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa³⁾ oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów⁴⁾ projekt ustawy został udostępniony na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projektowane przepisy dotyczące Portalu DOM były, jako część projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4), procedowane w ramach procesu legislacyjnego wspomnianego projektu ustawy. Poniżej przedstawiono w związku z tym omówienie konsultacji publicznych i opiniowania uwzględniające prace w ramach projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.

W ramach opiniowania projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” został przekazany: Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezesowi Banku Gospodarstwa Krajowego, Prezesowi Narodowego Banku Polskiego, Prezesowi Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych, Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego, Prezesowi Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Rzecznikowi Małych i Średnich Przedsiębiorców, Szefowi Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Krajowej Radzie Notarialnej w Warszawie, Krajowemu Zasobowi Nieruchomości, Komisji Nadzoru Finansowego, a także:

- organizacjom zrzeszającym pracodawców (Związek Pracodawców Business Centre Club, Federacja Przedsiębiorców Polskich, Konfederacja Lewiatan, Pracodawcy RP, Związek Przedsiębiorców i Pracodawców, Związek Rzemiosła Polskiego),
- organizacjom pracowniczym (Forum Związków Zawodowych, NSZZ „Solidarność”, Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych).

W konsultacjach publicznych projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” uczestniczyły środowiska zrzeszające sektor bankowy, inwestorów budowlanych, organizacje działające w zakresie gospodarowania nieruchomościami, inwestorzy społecznego budownictwa czynszowego, organizacje społeczne zajmujące się mieszkalnictwem oraz związki zawodowe. W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy został przesłany podmiotom, takim jak: Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacja Instytut Spraw Publicznych, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.), Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Techniki Budowlanej, Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie, Izba Gospodarcza Gazownictwa, Izba Projektowania Budowlanego, Komitet Obrony Lokatorów, Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, Kongres Budownictwa Polskiego, Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud, Krajowa Izba Gospodarcza, Krajowa Rada Spółdzielcza, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, „Krajowe Forum Chłodnictwa” Związków Pracodawców, Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A., Ogólnokrajowe Stowarzyszenie „Poszanowanie Energii i Środowiska” SAPE-POLSKA, Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami, Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie, PFR Nieruchomości S.A., Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Izba Gospodarcza Energii Odnawialnej, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba

³⁾ Dz. U. z 2025 r. poz. 677.

⁴⁾ M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.

Handlu, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Polska Izba Konstrukcji Stalowych, Polska Izba Budownictwa, Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji, Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości, Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie, Rada Działalności Pożytku Publicznego, REDNET Property Group, Rodzice solo – kontra, SGB-Bank Spółka Akcyjna, Spółka Extradom.pl sp. z o.o. we Wrocławiu, Stowarzyszenie Architektów Polskich, Stowarzyszenie Deweloperów Polskich, Stowarzyszenie Elektryków Polskich, Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki, Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych, Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związek Banków Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związek Zawodowy Budowlani.

Etap konsultacji publicznych i opiniowania rozpoczął się dnia 8 kwietnia 2024 r. Termin na zgłaszanie ewentualnych uwag do projektu wynosił 21 dni w ramach opiniowania oraz 14 dni w ramach konsultacji publicznych. Następnie przedłużono konsultacje publiczne do dnia 17 maja 2024 r.

Ze względu na problematykę i wagę uwag zgłoszonych do projektowanych przepisów ustawy w zakresie Portalu DOM oraz konieczność skonfrontowania rozbieżnych stanowisk uwagodawców została podjęta decyzja o zorganizowaniu w przedmiocie projektu tych przepisów konferencji uzgodnieniowej z podmiotami, które zgłosiły uwagi do tej części projektu ustawy w toku opiniowania i uzgodnień międzyresortowych. Konferencja uzgodnieniowa odbyła się w dniu 20 maja 2024 r. W nawiązaniu do ustaleń zapadłych podczas spotkania podmiotom uczestniczącym w tej konferencji, pismem z dnia 27 maja 2024 r., przekazano w trybie roboczym wyciąg z projektu ustawy „o kredycie mieszkaniowym #naStart” w części stanowiącej o Portalu DOM, w którym uwzględnione zostały wnioski płynące z dotychczasowych uzgodnień. Termin na zgłoszenie uwag wyniósł 10 dni. Na tym etapie dodatkowe uwagi wśród podmiotów uczestniczących w opiniowaniu zgłosił Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W związku ze zgłoszoną na tym samym etapie uwagą Ministra Sprawiedliwości, wskazującą na potrzebę dodatkowego zaopiniowania projektu przepisów dotyczących Portalu DOM przez Krajową Radę Notarialną, w dniu 5 lipca 2024 r. wyciąg z przepisów projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” w części dotyczącej Portalu DOM, uwzględniający dotychczasowe uzgodnienia, został przekazany do zaopiniowania przez Krajową Radę Notarialną z terminem 21 dni na zgłaszanie uwag.

Zgłoszone w ramach konsultacji publicznych uwagi w przedmiocie Portalu DOM dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- zakresu danych i informacji gromadzonych przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej oraz w Ewidencji i w Portalu DOM, a także dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM,
- potrzeby uwzględnienia danych i informacji dotyczących transakcji, których przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- włączenia do systemu transakcji, w których nabywcami są podmioty inne niż osoby fizyczne,
- finansowania Portalu DOM.

Część uwag została uwzględniona. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły w szczególności kwestii, które wykraczają poza zakres przedmiotowy projektu i cele Portalu DOM lub ingerują w system przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Zgłoszone na pierwszym etapie uzgodnień międzyresortowych i opiniowania uwagi w przedmiocie Portalu DOM dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- funkcji i celów Portalu DOM,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych osobowych (w tym nr księgi wieczystej nieruchomości mieszkaniowej i nr PESEL nabywcy), czasu przetwarzania oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO), w tym potrzeby sporządzenia tzw. testu prywatności,
- przekazywania danych i informacji do Portalu DOM,

- zakresu dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM przez uprawnione podmioty publiczne oraz katalogu tych podmiotów,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,
- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych,
- potrzeby wprowadzenia zmian dotyczących zakresu danych w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie⁵⁾ oraz w ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu⁶⁾ na potrzeby działalności Krajowej Administracji Skarbowej, w tym zadań związanych z Portalem DOM,
- finansowania Portalu DOM,
- przepisów dostosowujących,
- terminu wejścia w życie przepisów,
- potrzeby dokonania zmian o charakterze legislacyjno-redakcyjnym oraz uzupełnienia uzasadnienia.

Odniesienia do tych uwag w przedmiocie Portalu DOM były przedmiotem prac podczas konferencji uzgodnieniowej. Wnioski poczynione w oparciu o te prace znalazły wyraz w nowym projekcie przepisów poświęconych Portalowi DOM, który po konferencji uzgodnieniowej został przekazany podmiotom biorącym udział w konferencji do opinii/uzgodnienia.

Uwagi do projektu przepisów powstałych w odpowiedzi na wnioski płynące z konferencji uzgodnieniowej dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- celów Portalu DOM,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych osobowych (w tym nr księgi wieczystej nieruchomości mieszkaniowej i nr PESEL nabywcy) oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO), w tym potrzeby sporządzenia tzw. testu prywatności,
- przekazywania danych i informacji do Portalu DOM,
- zakresu dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM przez uprawnione podmioty publiczne,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,
- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych,
- potrzeby wprowadzenia zmian dotyczących zakresu danych w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie,
- potrzeby uzupełnienia uzasadnienia.

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione lub wyjaśnione. Wyjaśnienia dotyczyły w szczególności uwag postulujących zmiany, które w ocenie Projektodawcy nie są spójne z celami Portalu DOM lub celami gromadzenia i przetwarzania konkretnych danych.

Szczegółowe informacje o przebiegu konsultacji publicznych i opiniowania w ramach procesu legislacyjnego projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” zostały przedstawione w raporcie z konsultacji i opiniowania wspomnianego projektu.

Zgłoszone w toku uzgodnień międzyresortowych i opiniowania uwagi wskazały m.in. na potrzebę przeprowadzenia dla przepisów dotyczących Portalu DOM oceny skutków dla ochrony danych. Z uwagi na to, że przygotowanie tego dokumentu mogłoby opóźnić prace nad wprowadzeniem kredytu mieszkaniowego #naStart, Minister Rozwoju i Technologii wystąpił z wnioskiem do Zespołu do spraw Programowania Prac Rządu o wyłączenie przepisów dotyczących Portalu DOM z projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” i procedowanie ich w ramach nowej inicjatywy legislacyjnej.

W związku z decyzją o wydzieleniu projektu przepisów dotyczących Portalu DOM z projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” w dniu 5 sierpnia 2024 r. projekt tych przepisów został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nowym numerem, tj. UD110, jako projekt ustawy o zmianie ustawy

⁵⁾ Dz. U. z 2024 r. poz. 1001, z późn. zm.

⁶⁾ Dz. U. z 2025 r. poz. 644.

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw.

W ramach nowej inicjatywy legislacyjnej w dniu 17 września 2024 r. projekt przedmiotowych przepisów został przekazany do zaopiniowania takim podmiotom jak: Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, Prezes Krajowej Rady Notarialnej, Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, Prezes Narodowego Banku Polskiego, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego, Prezes Urzędu Zamówień Publicznych, Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców, Rzecznik Praw Obywatelskich, Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szef Agencji Wywiadu, Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, Prezes Banku Gospodarstwa Krajowego i Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości. Termin zgłaszania uwag w przypadku opiniowania to 21 dni od dnia doręczenia. Ponadto projekt został przekazany do zaopiniowania (z terminem 30 dni od daty doręczenia na zgłaszanie uwag) Radzie Dialogu Społecznego oraz organizacjom zrzeszającym pracodawców (tj. Konfederacji Lewiatan, Pracodawcom RP, Związkowi Pracodawców Business Centre Club, Związkowi Przedsiębiorców i Pracodawców, Związkowi Rzemiosła Polskiego, Federacji Przedsiębiorców Polskich i Polskiemu Towarzystwu Gospodarcemu) i organizacjom pracowniczym (tj. Forum Związków Zawodowych, NSZZ „Solidarność” i Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych).

W ramach inicjatywy UD110 w dniu 17 września 2024 r. projekt omawianych przepisów został przekazany w ramach konsultacji publicznych podmiotom takim jak: Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacja Habitat for Humanity Polska, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.), Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Rozwoju Budownictwa, Instytut Sobieskiego, Instytut Spraw Publicznych, Komitet Obrony Lokatorów, Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud, Krajowa Izba Gospodarcza – Komitet ds. Nieruchomości, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Krajowa Organizacja Rzeczników Majątkowych, Krajowa Rada Spółdzielcza, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych, PFR Nieruchomości S.A., Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Izba Budownictwa, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba Rzeczników Majątkowych, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polskie Stowarzyszenie Rzeczników i Biegłych Sądowych, Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera, Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe, Polskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych, Polskie Zrzeszenie Lokatorów, SGB-Bank Spółka Akcyjna, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Stowarzyszenie Deweloperów Polskich, Stowarzyszenie Mieszkaniowe WSPÓŁ, Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej, Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych „POLONIA”, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkaniczek”, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związek Banków Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej i Związek Zawodowy Budowlani. Termin zgłaszania uwag w przypadku konsultacji publicznych to 21 dni od dnia doręczenia.

Uwagi zgłoszone w ramach konsultacji publicznych nowej inicjatywy legislacyjnej dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- celów utworzenia Portalu DOM, narzędzi angażowanych do jego działania oraz jego finansowania,
- zaangażowania w system notariuszy oraz wynagrodzenia dla nich,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych, w tym danych osobowych (np. nr PESEL nabywcy), oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO),
- katalogu nabywców, których transakcje będą zgłaszane do Portalu DOM,
- przekazywania danych i informacji do Portalu DOM oraz sankcji za uchybienie temu obowiązкови,

- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wniosek,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,
- zmian w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie,
- uzasadnienia i OSR.

Uwagi zgłoszone w ramach opiniowania nowej inicjatywy legislacyjnej dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- celów utworzenia Portalu DOM, narzędzi angażowanych do jego działania oraz jego finansowania,
- luki prawnej dotyczącej funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- zaangażowania w system notariuszy oraz wynagrodzenia dla nich,
- zadań Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych, w tym danych osobowych (np. nr PESEL nabywcy), oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO),
- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wniosek,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,
- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych,
- zmian w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie,
- wejścia w życie przepisów,
- uzasadnienia i OSR.

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione lub wyjaśnione. Wyjaśnienia dotyczyły m.in. uwag postulujących zmiany, które w ocenie Projektodawcy nie są spójne z celami Portalu DOM lub celami gromadzenia i przetwarzania konkretnych danych, zastrzeżeń w zakresie ochrony danych osobowych oraz uwag do materii pozostającej we właściwości resortów współpracujących z resortem koordynującym prace nad projektem.

W konsekwencji wprowadzonych zmian w dniu 7 lutego 2025 r. projekt ustawy został skierowany do drugiej tury uzgodnień międzyresortowych i opiniowania. W ramach opiniowania projekt został przekazany podmiotom, które zgłosiły uwagi w pierwszej turze, tj.: Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Pierwszemu Prezesowi Sądu Najwyższego, Prezesowi Krajowej Rady Notarialnej, Prezesowi Narodowego Banku Polskiego, Prezesowi Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Termin na zgłaszanie uwag to 7 dni od daty doręczenia. Skrócenie terminu zostało umotywowane ponownym rozesłaniem projektu do uzgodnień i opiniowania, a także zakresem wprowadzonych w projekcie zmian, które nie spowodowały zmiany istoty proponowanego rozwiązania i jego podstawowych założeń.

Uwagi zgłoszone w ramach drugiej tury opiniowania dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych, w tym danych osobowych (np. nr PESEL nabywcy i notariusza), oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO),
- narzędzi angażowanych do działania Portalu DOM, jego funkcjonalności oraz finansowania,
- zaangażowania w system notariuszy,
- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wniosek,
- luki prawnej dotyczącej funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione lub wyjaśnione. Wyjaśnienia dotyczyły m.in. uwag postulujących zmiany, które w ocenie Projektodawcy nie są spójne z obowiązującymi przepisami, celami gromadzenia i przetwarzania konkretnych

danych, zastrzeżeń w zakresie ochrony danych osobowych oraz uwag do materii pozostającej we właściwości resortów współpracujących z resortem koordynującym prace nad projektem.

Ze względu na zakres merytoryczny projektowanego dokumentu rządowego nie był on przedmiotem zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

rok 2025 = 0	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	<i>Łącznie (0–10)</i>
Dochody ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania

Portal DOM będzie prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, zaś koszty utworzenia i funkcjonowania Portalu DOM będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Koszty te nie będą tym samym pokrywane z budżetu państwa. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny planuje pokryć wszystkie koszty utworzenia Portalu DOM ze środków UE przeznaczonych na cyfryzację. Według szacunków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego z dnia 25 października 2024 r. – koszty uruchomienia Portalu DOM w dwóch pierwszych latach po wejściu w życie przepisów wyniosą między 21,3 a 26,6 mln zł. Od trzeciego roku będą ponoszone koszty związane z utrzymaniem i obsługą Portalu DOM, które nie będą objęte wsparciem ze środków UE. Koszty te będą się mieściły w granicach 4,0–5,7 mln zł rocznie. Według stanu na koniec 2024 r. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dysponował kwotą ok. 133,6 mln zł.

Należy zaznaczyć, że dane i informacje od Szefa KAS będą przez ten organ udostępniane do Portalu DOM za pośrednictwem prowadzonego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny systemu teleinformatycznego.

Wejście w życie projektowanej ustawy będzie się wiązało z nowymi zadaniami dla resortu odpowiedzialnego za sprawy mieszkaniowe. W ramach Ministerstwa Rozwoju i Technologii do obsługi Portalu DOM zostanie zatem utworzony 1 dodatkowy etat. Zadania etatu obejmą w szczególności analizę pochodzących z Portalu DOM informacji statystycznych dotyczących transakcji mieszkaniowych dokonywanych na terenie całego kraju, monitorowanie w oparciu o nie sytuacji na rynku mieszkaniowym i wpływu na ten rynek instrumentów wsparcia mieszkalnictwa wdrażanych przez rząd oraz parametryzowanie nowych instrumentów mieszkaniowych. Etat wykonywałby zadania począwszy od 2027 r. Źródłem pokrycia kosztów związanych z nowym etatem będzie budżet państwa (w ramach dostępnego limitu części 18., bez konieczności ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa). Zapewnienie środków na efektywne realizowanie zadań nowego etatu powinno być jednak brane

		pod uwagę przy przyszłym kształtowaniu limitów części 18. budżetu państwa.						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		-						
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, 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 2024 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Dostęp do statystyk dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych jako ułatwienie w planowaniu i parametryzowaniu procesów inwestycyjno-budowlanych.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Dostęp do statystyk dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych jako ułatwienie w planowaniu i parametryzowaniu procesów inwestycyjno-budowlanych.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	Dostęp do statystyk dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych jako ułatwienie w podejmowaniu decyzji dotyczących nabycia/zbycia nieruchomości mieszkaniowych, w przygotowywaniu opracowań naukowych na temat rynku mieszkaniowego etc.						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		-						
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu								
☐ nie dotyczy								
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegółowo w odwróconej tabeli zgodności).				☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy				
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:				☐ zwiększenie liczby dokumentów ☒ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:				
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.				☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy				

Komentarz: Projekt ustawy nie wdraża prawa UE. W wyniku proponowanych w projekcie ustawy zmian zwiększy się liczba podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych i informacji Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu [regulacją zostaną objęci również deweloperzy (i inne podmioty profesjonalne), którzy finansują inwestycje mieszkaniowe bez pośrednictwa rachunków powierniczych i w aktualnym stanie prawnym nie mają obowiązku zgłaszania Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu informacji związanych z transakcjami sprzedaży mieszkań]. Ponadto w przypadku podmiotów profesjonalnych objętych obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji oraz notariuszy objętych obowiązkiem przekazywania informacji Szefowi KAS rozszerzony zostanie zakres danych i informacji podlegających zgłoszeniu.

9. Wpływ na rynek pracy

Nie dotyczy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☒ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Funkcjonowanie Portalu DOM.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Projekt ustawy przewiduje wejście w życie proponowanych regulacji co do zasady po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia, co pozwoli adresatom norm odpowiednio przygotować się na zmiany. Pierwszym wyjątkiem są przepisy dotyczące utworzenia Portalu DOM oraz jego finansowania i zmiany w jednej z ustaw towarzyszących. Proponuje się, by weszły one w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia. Wejście w życie we wskazanym terminie tych zmian pozwoli Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu na niezwłoczne przystąpienie do prac związanych z postawieniem infrastruktury niezbędnej do uruchomienia Portalu DOM. Drugim i trzecim wyjątkiem są przepisy dotyczące identyfikacji notariuszy i osób ich zastępujących oraz uzupełnienia Ewidencji, które wejdą w życie, odpowiednio, po upływie 6 i 12 miesięcy od dnia ogłoszenia. Wcześniejsze wejście w życie pierwszej grupy zmian jest umotywowane tym, że zmiany te są niezbędne ze względu na potrzebę wyeliminowania manualnej weryfikacji i identyfikacji listy notariuszy. Wpłynie to na zmniejszenie ryzyka generowania błędów w prowadzonym przez KAS Centralnym Rejestrze Czynności Majątkowych, z którego dane będą przekazywane do Portalu DOM. Wcześniejsze wejście w życie pozostałych zmian pozwoli natomiast na dostosowanie się interesariuszy. Czwarty wyjątek dotyczy zgłaszania dodatkowych danych przez notariuszy. Przepis ten wejdzie w życie z dniem 30 czerwca 2026 r. Pozwoli to na dostosowanie systemu informacji finansowej do zmian, a także na dostosowanie się do nich notariuszy, którzy będą przekazywać do KAS dane w nowym formacie.

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

Ze względu na charakter rozwiązania objętego projektem ustawy nie jest przewidziana ewaluacja. Efektem regulacji będzie bowiem stworzenie Portalu DOM. Cel ten zostanie wypełniony w terminie, w którym Portal DOM osiągnie pełną funkcjonalność. Zgodnie z projektowanymi przepisami nastąpi to po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia projektowanej ustawy.

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

W ramach oceny skutków regulacji dokonano oceny skutków dla ochrony danych na podstawie art. 35 ust. 10 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych)⁷⁾. Podsumowanie wniosków płynących z tej oceny zostało zawarte w załączniku do niniejszej oceny skutków regulacji.

⁷⁾Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.

Podsumowanie oceny skutków projektowanych rozwiązań dla ochrony danych

Projektodawca oraz przyszły administrator, dokonując analizy ryzyka w kontekście bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w kontekście operacji przetwarzania planowanych w ramach prowadzenia Portalu DOM w projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw, przeanalizowali ryzyko naruszenia praw lub wolności osób fizycznych (motywy 75–76 RODO). Badanie wykazało, że ze względu na fakt przetwarzania pewnych kategorii danych osobowych występuje typowy w takich sytuacjach wysoki poziom ryzyka naruszenia praw lub wolności osób fizycznych, szczególnie w sytuacjach, w których przetwarzanie danych osobowych mogłoby skutkować kradzieżą tożsamości/oszustwami dotyczącymi tożsamości, stratą finansową lub naruszeniem dobrego imienia.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 35 ust. 10 RODO, projektodawca podjął decyzję o dokonaniu oceny skutków dla ochrony danych osobowych. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w związku z przetwarzaniem w ramach prowadzenia Portalu DOM danych osobowych i innych danych i informacji, które mogą potencjalnie stwarzać ryzyko identyfikacji osoby fizycznej⁸⁾, zagrożeniem dla praw lub wolności osób fizycznych będzie materializacja następujących ryzyk (z uwzględnieniem istotności oszacowanej w skali pomijalne – ograniczone – poważne – maksymalne):

- 1) nieupoważniony dostęp do danych – istotność ryzyka: poważne;
- 2) niepożądana modyfikacja danych – istotność ryzyka: pomijalne;
- 3) zniknięcie danych – istotność ryzyka: pomijalne.

Należy podkreślić, że ryzyko nieupoważnionego dostępu do danych ma charakter poważny w każdym przypadku przetwarzania danych osobowych w obrocie elektronicznym. Materializacja tego ryzyka może bowiem rodzić poważne skutki bezpośrednio dla osoby, której dane dotyczą, np. w postaci straty finansowej lub kradzieży tożsamości. Choć zatem istotność tego ryzyka, podobnie jak ma to miejsce w innych przypadkach przetwarzania danych osobowych w obrocie elektronicznym, została oszacowana na poziomie „poważne”, przewidziane przez przyszłego administratora środki prowadzą do tego, by prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka zostało w możliwie najwyższym stopniu ograniczone.

Należy ponadto podkreślić, że poza ryzykiem wskazanym w punkcie 1 ewentualna materializacja ryzyk nie będzie mieć w projektowanych procesach (poza ewentualnym utrudnieniem w zakresie realizacji praw wynikających z RODO) realnego wpływu na osoby, których dane dotyczą. Negatywne konsekwencje będą dotyczyć jedynie dostępności prezentowanych w systemie danych statystycznych [otrzymanie nieprecyzyjnych (błędnych) statystyk i analiz wygenerowanych na podstawie zmodyfikowanych danych przy ryzyku wskazanym w punkcie 2 oraz brak dostępu do usługi przy ryzyku wskazanym w punkcie 3].

Przyszły administrator przeanalizował poszczególne zagrożenia, ocenił ich potencjalne skutki oraz wskazał źródła zagrożeń. W celu zminimalizowania zdiagnozowanych ryzyk przyszły administrator wdroży odpowiednie środki niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa danych przetwarzanych w ramach prowadzenia Portalu DOM, w tym niezbędne zabezpieczenia, inne środki techniczne i mechanizmy bezpieczeństwa oraz środki organizacyjne mające zapewnić ochronę danych osobowych zgodnie z RODO,

⁸⁾ Cele i uzasadnienie przetwarzania poszczególnych kategorii danych i informacji zostały przedstawione w uzasadnieniu do projektu ustawy.

z uwzględnieniem praw i prawnie uzasadnionych interesów osób, których dane dotyczą, oraz innych osób objętych zakresem projektowanej regulacji.

Wysoki poziom środków organizacyjnych i technicznych stosowanych przez administratora i planowanych do wdrożenia pozwolił na oszacowanie prawdopodobieństwa wystąpienia zdiagnozowanych ryzyk, w skali pomijalne – ograniczone – poważne – maksymalne, na następujących poziomach:

- 1) nieupoważniony dostęp do danych – prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka: ograniczone;
- 2) niepożądana modyfikacja danych – prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka: ograniczone;
- 3) zniknięcie danych – prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka: ograniczone.

Przyszły administrator zdecydował dodatkowo o dalszym zmniejszeniu ryzyk w przyszłości poprzez wdrożenie dodatkowych zabezpieczeń lub wzmocnienie już istniejących.

**Raport z konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie
praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD110)**

1. Informacje ogólne

W celu zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych, w projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw zawarto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (Portal DOM). Portal ten będzie służył prezentacji statystyk dotyczących cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym.

Informacje uzyskiwane dzięki działaniu Portalu DOM będą ponadto umożliwiać organom publicznym bieżącą analizę rynku mieszkaniowego, w tym wpływu instrumentów wsparcia mieszkalnictwa na parametry tego rynku także w skali lokalnej. Działanie Portalu DOM ma docelowo dostarczyć informacji niezbędnych do prawidłowego prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa, w tym parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w związku z art. 75 Konstytucji RP, który stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Portal DOM będzie prowadzony w oparciu o trzy źródła danych i informacji:

- 1) dane z rynku pierwotnego dotyczące umów w zakresie mieszkań i domów jednorodzinnych objętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- 2) dane z rynku pierwotnego dotyczące umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych nieobjętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych do Ewidencji,
- 3) dane z rynku pierwotnego i wtórnego przekazywane przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w oparciu o informacje wynikające z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy.

Prowadzenie Portalu DOM powierzono Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, który prowadzi już na podstawie nowelizowanej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹ Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Koszty utworzenia i funkcjonowania Portalu

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.

DOM również będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

2. Przebieg konsultacji publicznych i opiniowania

Projektowane przepisy dotyczące Portalu DOM były początkowo, jako część projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4), procedowane w ramach procesu legislacyjnego wspomnianego projektu ustawy. Poniżej przedstawiono w związku z tym omówienie konsultacji publicznych i opiniowania uwzględniające również prace w ramach projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.

Etap konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustawy UA4 rozpoczął się 8 kwietnia 2024 r. Termin na ustosunkowanie się wynosił 21 dni dla opiniowania oraz 14 dni dla konsultacji społecznych. Następnie przedłużono konsultacje publiczne do 17 maja 2024 r. 20 maja 2024 r. odbyła się konferencja uzgodnieniowa projektu ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart w części poświęconej Portalowi DOM dla podmiotów, które zgłosiły uwagi do tej części w toku uzgodnień międzyresortowych i opiniowania. W nawiązaniu do ustaleń zapadłych podczas spotkania podmiotom uczestniczącym w tej konferencji, pismem z 27 maja 2024 r., przekazano w trybie roboczym wyciąg z projektu ustawy UA4 w części stanowiącej o Portalu DOM, w którym uwzględnione zostały wnioski płynące z dotychczasowych uzgodnień. Termin na zgłoszenie uwag wyniósł 10 dni. Na tym etapie dodatkowe uwagi wśród pomiotów uczestniczących w opiniowaniu zgłosił Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W związku ze zgłoszoną na tym samym etapie uwagą Ministra Sprawiedliwości, wskazującą na potrzebę dodatkowego zaopiniowania projektu przepisów dotyczących Portalu DOM przez Krajową Radę Notarialną, 5 lipca 2024 r. wyciąg z przepisów projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” w części dotyczącej Portalu DOM, uwzględniający dotychczasowe uzgodnienia, został przekazany do zaopiniowania przez Krajową Radę Notarialną z terminem 21 dni na zgłaszanie uwag.

W ramach konsultacji publicznych UA4 projekt został przekazany podmiotom takim jak: Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacja Instytut Spraw Publicznych, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.), Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Techniki Budowlanej, Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie, Izba Gospodarcza Gazownictwa, Izba Projektowania Budowlanego, Komitet Obrony Lokatorów, Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, Kongres Budownictwa Polskiego, Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud, Krajowa Izba Gospodarcza, Krajowa Rada Spółdzielcza, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, „Krajowe Forum Chłódnictwa” Związków Pracodawców, Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A., Ogólnokrajowe Stowarzyszenie „Poszanowanie Energii i Środowiska” SAPE-POLSKA, Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami, Ogólnopolski Ruch Ochrony

Interesów Lokatorów w Warszawie, PFR Nieruchomości S.A., Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Izba Gospodarcza Energii Odnawialnej, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba Handlu, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Polska Izba Konstrukcji Stalowych, Polska Izba Budownictwa, Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji, Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości, Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie, Rada Działalności Pożytku Publicznego, REDNET Property Group, Rodzice solo – kontra, SGB-Bank Spółka Akcyjna, Spółka Extradom.pl sp. z o.o. we Wrocławiu, Stowarzyszenie Architektów Polskich, Stowarzyszenie Deweloperów Polskich, Stowarzyszenie Elektryków Polskich, Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki, Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych, Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Tarnobrzskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związek Banków Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związek Zawodowy Budowlani.

W ramach opiniowania UA4 projekt został przekazany do zaopiniowania, w trybie przepisów ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych² oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców³, następującym partnerom społecznym: Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”, Konfederacji Lewiatan, Federacji Przedsiębiorców Polskich, Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych, Pracodawcom RP, Forum Związków Zawodowych, Związkowi Pracodawców Business Centre Club, Związkowi Przedsiębiorców i Pracodawców, Związkowi Rzemiosła Polskiego.

W ramach opiniowania UA4 na podstawie § 38 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów⁴ projekt przekazano również następującym podmiotom: Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezesowi Banku Gospodarstwa Krajowego, Prezesowi Narodowego Banku Polskiego, Prezesowi Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych, Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego, Prezesowi Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Rzecznikowi Małych i Średnich Przedsiębiorców, Szefowi Centralnego Biura

² Dz. U. z 2025 r. poz. 440.

³ Dz. U. z 2025 r. poz. 423.

⁴ M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.

Antykorupcyjnego, Krajowej Radzie Notarialnej w Warszawie, Krajowemu Zasobowi Nieruchomości, Komisji Nadzoru Finansowego.

Jednocześnie na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego⁵ o wyrażenie opinii o projekcie UA4 wystąpiono do Rady Dialogu Społecznego.

Zgłoszone w toku uzgodnień międzyresortowych i opiniowania projektu UA4 uwagi wskazały m.in. na potrzebę przeprowadzenia dla przepisów dotyczących Portalu DOM oceny skutków dla ochrony danych. Z uwagi na to, że przygotowanie tego dokumentu mogłoby opóźnić prace nad wprowadzeniem kredytu mieszkaniowego #naStart, Minister Rozwoju i Technologii wystąpił z wnioskiem do Zespołu do spraw Programowania Prac Rządu o wyłączenie przepisów dotyczących Portalu DOM z projektu ustawy UA4 i procedowanie ich w ramach nowej inicjatywy legislacyjnej.

W związku z decyzją o wydzieleniu projektu przepisów dotyczących Portalu DOM z projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” 5 sierpnia 2024 r. projekt tych przepisów został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nowym numerem, tj. UD110, jako projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw.

W ramach nowej inicjatywy legislacyjnej 17 września 2024 r. projekt przedmiotowych przepisów został przekazany w ramach konsultacji publicznych podmiotom takim jak: Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacja Habitat for Humanity Polska, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.), Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Rozwoju Budownictwa, Instytut Sobieskiego, Instytut Spraw Publicznych, Komitet Obrony Lokatorów, Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud, Krajowa Izba Gospodarcza – Komitet ds. Nieruchomości, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych, Krajowa Rada Spółdzielcza, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych, PFR Nieruchomości S.A., Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Izba Budownictwa, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców i Biegłych Sądowych, Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera, Polskie Towarzystwo

⁵ Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.

Mieszkaniowe, Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, Polskie Zrzeszenie Lokatorów, SGB-Bank Spółka Akcyjna, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Stowarzyszenie Deweloperów Polskich, Stowarzyszenie Mieszkaniowe WSPÓŁ, Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związek Banków Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej i Związek Zawodowy Budowlani. Termin zgłaszania uwag w przypadku konsultacji publicznych to 21 dni od dnia doręczenia.

W ramach inicjatywy UD110 17 września 2024 r. projekt omawianych przepisów został przekazany do zaopiniowania takim podmiotom jak: Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, Prezes Krajowej Rady Notarialnej, Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, Prezes Narodowego Banku Polskiego, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego, Prezes Urzędu Zamówień Publicznych, Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców, Rzecznik Praw Obywatelskich, Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szef Agencji Wywiadu, Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, Prezes Banku Gospodarstwa Krajowego i Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości. Termin zgłaszania uwag w przypadku opiniowania to 21 dni od dnia doręczenia. Ponadto projekt został przekazany do zaopiniowania (z terminem 30 dni od daty doręczenia na zgłaszanie uwag) Radzie Dialogu Społecznego oraz organizacjom zrzeszającym pracodawców (tj. Konfederacji Lewiatan, Pracodawcom RP, Związkowi Pracodawców Business Centre Club, Związkowi Przedsiębiorców i Pracodawców, Związkowi Rzemiosła Polskiego, Federacji Przedsiębiorców Polskich i Polskiemu Towarzystwu Gospodarczemu) i organizacjom pracowniczym (tj. Forum Związków Zawodowych, NSZZ „Solidarność” i Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych).

W konsekwencji wprowadzonych zmian 7 lutego 2025 r. projekt ustawy UD110 został skierowany do drugiej tury uzgodnień międzyresortowych i opiniowania. W ramach opiniowania projekt został przekazany podmiotom, które zgłosiły uwagi w pierwszej turze, tj.: Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Pierwszemu Prezesowi Sądu Najwyższego, Prezesowi Krajowej Rady Notarialnej, Prezesowi Narodowego Banku Polskiego, Prezesowi Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Termin na zgłaszanie uwag to 7 dni od daty doręczenia. Skrócenie terminu zostało umotywowane ponownym rozestaniem projektu do uzgodnień i opiniowania, a także zakresem wprowadzonych w projekcie zmian, które nie spowodowały zmiany istoty proponowanego rozwiązania i jego podstawowych założeń.

Ze względu na zakres merytoryczny projektowanego dokumentu rządowego nie był on przedmiotem zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

3. Omówienie wyników konsultacji publicznych i opiniowania

W toku konsultacji publicznych i opiniowania projektu UA4 uwagi do projektu przepisów o Portalu DOM zgłosiły następujące podmioty: Związek Pracodawców Business Centre Club, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Ekspert Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Fundacja Habitat for Humanity, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Krajowy Zasób Nieruchomości, Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”, Polski Związek Firm Deweloperskich, Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Związek Banków Polskich.

Zgłoszone w ramach konsultacji publicznych uwagi w przedmiocie Portalu DOM dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- zakresu danych i informacji gromadzonych przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej oraz w Ewidencji i w Portalu DOM, a także dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM,
- potrzeby uwzględnienia danych i informacji dotyczących transakcji, których przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- włączenia do systemu transakcji, w których nabywcami są podmioty inne niż osoby fizyczne,
- finansowania Portalu DOM.

Część uwag została uwzględniona. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły w szczególności kwestii, które wykraczają poza zakres przedmiotowy projektu i cele Portalu DOM lub ingerują w system przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Zgłoszone na pierwszym etapie uzgodnień międzyresortowych i opiniowania uwagi w przedmiocie Portalu DOM dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- funkcji i celów Portalu DOM,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych osobowych (w tym nr księgi wieczystej nieruchomości mieszkaniowej i nr PESEL nabywcy), czasu przetwarzania oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO), w tym potrzeby sporządzenia tzw. testu prywatności,
- przekazywania danych i informacji do Portalu DOM,
- zakresu dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM przez uprawnione podmioty publiczne oraz katalogu tych podmiotów,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,

- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych,
- potrzeby wprowadzenia zmian dotyczących zakresu danych w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie⁶ oraz w ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu⁷ na potrzeby działalności Krajowej Administracji Skarbowej, w tym zadań związanych z Portalem DOM,
- finansowania Portalu DOM,
- przepisów dostosowujących,
- terminu wejścia w życie przepisów,
- potrzeby dokonania zmian o charakterze legislacyjno-redakcyjnym oraz uzupełnienia uzasadnienia.

Odniesienia do tych uwag w przedmiocie Portalu DOM były przedmiotem prac podczas konferencji uzgodnieniowej. Wnioski poczynione w oparciu o te prace znalazły wyraz w nowym projekcie przepisów poświęconych Portalowi DOM, który po konferencji uzgodnieniowej został przekazany podmiotom biorącym udział w konferencji do opinii/uzgodnienia.

Uwagi do projektu przepisów powstałych w odpowiedzi na wnioski płynące z konferencji uzgodnieniowej dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- celów Portalu DOM,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych osobowych (w tym nr księgi wieczystej nieruchomości mieszkaniowej i nr PESEL nabywcy) oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO), w tym potrzeby sporządzenia tzw. testu prywatności,
- przekazywania danych i informacji do Portalu DOM,
- zakresu dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM przez uprawnione podmioty publiczne,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,
- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych,
- potrzeby wprowadzenia zmian dotyczących zakresu danych w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie,
- potrzeby uzupełnienia uzasadnienia.

⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 1001, z późn. zm.

⁷ Dz. U. z 2025 r. poz. 644.

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione lub wyjaśnione. Wyjaśnienia dotyczyły w szczególności uwag postulujących zmiany, które w ocenie Projektodawcy nie są spójne z celami Portalu lub celami gromadzenia i przetwarzania konkretnych danych.

Szczegółowe informacje o przebiegu konsultacji publicznych i opiniowania w ramach procesu legislacyjnego projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” zostały przedstawione w raporcie z konsultacji i opiniowania wspomnianego projektu.

W toku konsultacji publicznych oraz I tury opiniowania projektu UD110 uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty: Habitat for Humanity Poland, PFR Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego, Stowarzyszenie Notariuszy RP, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Związek Banków Polskich, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Prezes Krajowej Rady Notarialnej, Prezes Narodowego Banku Polskiego, Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Uwagi zgłoszone w ramach konsultacji publicznych nowej inicjatywy legislacyjnej dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- celów utworzenia Portalu DOM, narzędzi angażowanych do jego działania oraz jego finansowania,
- zaangażowania w system notariuszy oraz wynagrodzenia dla nich,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych, w tym danych osobowych (np. nr PESEL nabywcy), oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO),
- katalogu nabywców, których transakcje będą zgłaszane do Portalu DOM,
- przekazywania danych i informacji do Portalu DOM oraz sankcji za uchybienie temu obowiązkowi,
- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wniosek,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,
- zmian w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie,
- uzasadnienia i OSR.

Uwagi zgłoszone w ramach I tury opiniowania nowej inicjatywy legislacyjnej dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- celów utworzenia Portalu DOM, narzędzi angażowanych do jego działania oraz jego finansowania,

- luki prawnej dotyczącej funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- zaangażowania w system notariuszy oraz wynagrodzenia dla nich,
- zadań Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego,
- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych, w tym danych osobowych (np. nr PESEL nabywcy), oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO),
- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wniosek,
- mechanizmów ochrony stron transakcji w ramach powszechnego dostępu do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych,
- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych,
- zmian w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie,
- wejścia w życie przepisów,
- uzasadnienia i OSR.

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione lub wyjaśnione. Wyjaśnienia dotyczyły m.in. uwag postulujących zmiany, które w ocenie Projektodawcy nie są spójne z celami Portalu DOM lub celami gromadzenia i przetwarzania konkretnych danych, zastrzeżeń w zakresie ochrony danych osobowych oraz uwag do materii pozostającej we właściwości resortów współpracujących z resortem koordynującym prace nad projektem.

Omówienie uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych wraz ze stanowiskiem Ministra Rozwoju i Technologii zawiera załącznik do niniejszego raportu.

W toku II tury opiniowania projektu UD110 uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty: Prezes Krajowej Rady Notarialnej, Prezes Narodowego Banku Polskiego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezesi Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Uwagi zgłoszone w ramach II tury opiniowania nowej inicjatywy legislacyjnej dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

Uwagi zgłoszone w ramach drugiej tury opiniowania dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- zakresu i celu gromadzonych i przetwarzanych danych, w tym danych osobowych (np. nr PESEL nabywcy i notariusza), oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO),
- narzędzi angażowanych do działania Portalu DOM, jego funkcjonalności oraz finansowania,
- zaangażowania w system notariuszy,

- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wniosek,
- luki prawnej dotyczącej funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- zakresu korzystania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione lub wyjaśnione. Wyjaśnienia dotyczyły m.in. uwag postulujących zmiany, które w ocenie Projektodawcy nie są spójne z obowiązującymi przepisami, celami gromadzenia i przetwarzania konkretnych danych, zastrzeżeń w zakresie ochrony danych osobowych oraz uwag do materii pozostającej we właściwości resortów współpracujących z resortem koordynującym prace nad projektem.

Omówienie uwag zgłoszonych w II turze opiniowania wraz ze stanowiskiem Ministra Rozwoju i Technologii zawiera załącznik do niniejszego raportu.

4. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym

Projekt ustawy nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych⁸.

5. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa⁹ oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt ustawy został udostępniony na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie *Rządowy Proces Legislacyjny*.

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.

Załączniki – zgodnie z treścią dokumentu.

⁸ Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, str. 42 – Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446.

⁹ Dz. U. z 2025 r. poz. 677.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (projekt z 9 września 2024 r.)				
Uwagi ogólne				
1.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	-	Warto zauważyć, że projekt zdaje się pomijać odniesienie do istniejącego Rejestru Cen Nieruchomości (RCN), prowadzonego przez starostów. W kontekście uzasadnienia i OSR omawianego projektu, można zauważyć, że RCN w obecnej formie charakteryzuje się długim czasem oczekiwania na wprowadzenie danych o transakcjach, co wynika z konieczności przetwarzania informacji z aktów notarialnych, a także błędów, które mogą pojawiać się w tym procesie. RCN stanowi kluczowe źródło danych dla statystyk rynku nieruchomości oraz dla wycen sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, a także dla instytucji takich jak sądy czy banki. Potencjalny rozdzźwięk między informacjami dostępnymi na Portalu DOM a wycenami rzeczoznawców, które opierają się na innym zbiorze danych, może być problematyczny. Dla osób fizycznych, które nie są profesjonalistami na rynku nieruchomości i nie znają tych zasad, konsekwencje takich rozbieżności mogą być poważne. Tworzenie alternatywnego źródła informacji o cenach nieruchomości, obok RCN, może wprowadzać w błąd uczestników rynku, którzy nie są zaznajomieni z wymogami prawnymi, na przykład związanymi z wyceną mieszkań w kontekście kredytów hipotecznych czy postępowań sądowych. Wiele samorządów, zwłaszcza w dużych miastach (np. Warszawa, Kraków), gdzie obrót nieruchomościami jest intensywny, od lat udostępnia statystycznie opracowane dane o cenach, korzystając właśnie z informacji z RCN.	<u>Komentarz do uwagi</u> Propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na braki zdiagnozowane w kontekście funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych. Jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Portal DOM i RCN spełniają zatem odmiennie cele. Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach, co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego. RCN może stanowić dobre źródło danych o liczbie, kwocie i rodzajach transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości, ale – ze względu na opóźnienia w jego uzupełnianiu przez starostwa – tylko w aspekcie historycznym. W związku z tym ma ograniczoną przydatność dla nabywców poszukujących mieszkania w danych realiach rynkowych. Nie należy przy tym zapominać, że informacje dostępne w Portalu DOM będą informacjami o przeciętnych cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, a zatem informacjami generowanymi na podstawie wielu transakcji.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
2.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	-	Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej ocenia negatywnie zaproponowane zmiany i postanawia przekazać uwagi do projektu ustawy [...]. Projekt wprowadza instytucję Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (dalej „Portal DOM”), który ma prowadzić Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny (dalej „UFG”). ZG SNRP pragnie zwrócić uwagę na to, że w toku procesu legislacyjnego pominięto fakt, iż w Polsce istnieje już publiczny, prowadzony w systemie teleinformatycznym, rejestr cen nieruchomości - Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (dalej „RCiWN”), utworzony na podstawie przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne i działający na zasadach określonych w § 40 rozporządzenia z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 219). Rejestr ten działa pod nadzorem starostów w powiatowych ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej i służy gromadzeniu, przechowywaniu i udostępnianiu danych o transakcjach na rynku nieruchomości, przy zapewnieniu warunków pełnej wiarygodności, przejrzystości i dostępności. Rejestr ten zawiera wszystkie szczegółowe informacje, dotyczące rodzaju nieruchomości, lokalizacji, rodzaju transakcji i cen transakcyjnych, łącznie z podatkiem VAT. Przedmiotowe dane uzyskiwane są z aktów notarialnych. Od 01 stycznia 2024 roku dane te są udostępniane osobom fizycznym, przedsiębiorcom i innym podmiotom, także w formie usług sieciowych, podlegających jedynie stosownym ograniczeniom wynikającym z ustawy o ochronie danych osobowych. [Tymczasem w proponowanych zmianach Projektodawca nie odnosi się w żaden sposób do istniejącego rejestru, nie uzasadnia konieczności powstania nowego (tożsamego) rejestru, obok już istniejącego rejestru, nie decyduje o zastąpieniu jednego rejestru drugim. Istnienie dwóch tożsamyh rejestrów jest wątpliwe pod względem racjonalności i ekonomii – <i>dotatkowy fragment zaczerpnięty z uchwały – przyp. MRiT</i>]. Jakie jest zatem ratio legis wprowadzania nowego, zbliżonego (lub w dużej mierze tożsamego) rejestru, skoro już istnieje analogiczny? RCiWN może być zmodyfikowany w sposób uwzględniający dodatkowe zadania, w tym charakterystyczne dla portalu DOM, drogą pozaustawową poprzez stosowne zmiany rozporządzenia, o	<u>Komentarz do uwagi</u> Propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na braki zdiagnozowane w kontekście funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych, w tym w kontekście analizowanego na etapie prac koncepcyjnych Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez starostę. Jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Portal DOM i RCN nie są zatem tożsamymi narzędziami – spełniają odmienne cele. Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach, co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego. RCN może stanowić dobre źródło danych o liczbie, kwocie i rodzajach transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości, ale – ze względu na opóźnienia w jego uzupełnianiu przez starostwa – tylko w aspekcie historycznym. W związku z tym ma ograniczoną przydatność dla nabywców poszukujących mieszkania w danych realiach rynkowych. Niezależnie od powyższego Portal DOM nie będzie pełnił funkcji rejestru. Jego założenia nie wpisują się w szczególności w definicję legalną rejestru publicznego [<i>rejestr publiczny - rejestr, ewidencja, wykaz, lista, spis albo inna forma ewidencji, służące do realizacji zadań publicznych, prowadzone przez podmiot</i>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			którym mowa powyżej, co pozostaje obecnie w gestii ministra Rozwoju i Technologii. Opisywany rejestr jest zbudowany i działa analogicznie do rejestrów w krajach UE, przywoływanych w Uzasadnieniu. Niewątpliwie stanowi też narzędzie dające także organom administracyjnym dostęp do pełnych i aktualnych danych statystycznych przydatnych w prowadzeniu polityki mieszkaniowej, tak na szczeblu centralnym, jak i lokalnym. Spełnia więc zasadnicze cele, dla których miałyby być stworzony Portal DOM. Tworzenie kolejnego rejestru dublującego RCiWN może powodować niepotrzebne i nadmierne skutki finansowe, nawet jeśli mają one charakter wydatków pozabudżetowych. Ponadto ZG SNRP uważa, że skoro Projektodawca chce wyłożyć środki finansowe na zbudowanie/zdublowanie drugiego Rejestru - Portal Danych o Obrocie Mieszkaniem powinien wskazać koszty stworzenia i prowadzenia tego drugiego rejestru, a także uzasadnić, dlaczego rejestr ten ma prowadzić Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny (UFG) a nie odpowiednie służby geodezyjne (Główny Geodeta Kraju wykonujący swoje zadania przy pomocy Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii) posiadające już obecnie najwięcej informacji o wszystkich nieruchomościach na terenie kraju. Niezrozumiałym jest również umieszczenie przepisów wprowadzających planowany rejestr w ustawie deweloperskiej, a nie w ustawie o UFG lub nowym, autonomicznym akcie prawnym, skoro informacje w nim zawarte mają dotyczyć także rynku wtórnego obrotu nieruchomościami. Jest to niezrozumiałe rozproszenie przepisów kompetencyjnych UFG. [Reasumując uznać należy, że projektowane zmiany świadczą o nieznajomości funkcjonujących obecnie rejestrów i prowadzą do zdublowania istniejących już baz danych. Zdaniem SNRP, wymagają ponownego przemyślenia i pogłębionej analizy nad ich celowością – <i>dotatkowy fragment zaczerpnięty z uchwały – przyp. MRiT</i>]	<i>publiczny na podstawie odrębnych przepisów ustawowych</i>]. Na marginesie należy zauważyć, że wspomniany przez Stowarzyszenie Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości w 2021 r. został zastąpiony Rejestrem Cen Nieruchomości. Źródła finansowania Portalu DOM, przyczyny powierzenia UFG prowadzenia Portalu oraz wpisanie Portalu w system tzw. ustawy deweloperskiej¹ zostały wyjaśnione w uzasadnieniu do projektu ustawy. Podsumowując te wyjaśnienia, Portal DOM będzie stanowił przede wszystkim kolejne narzędzie ochrony nabywców mieszkań. UFG już obecnie realizuje zadania w zakresie ochrony nabywców – poprzez administrowanie Ewidencją Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, gromadzącą m.in. informacje o wpłatach na rachunki powiernicze prowadzone w związku z umowami deweloperskimi. Należy także podkreślić, że Portal DOM nie będzie prowadzony w zakresie danych geodezyjnych, a przedmiot jego działania (informacje transakcyjne o rynku mieszkaniowym) nie wpisuje się w zadania Głównego Geodety Kraju. Na marginesie należy zauważyć, że projekt ustawy był konsultowany z Głównym Geodetą Kraju na etapie uzgodnień wewnątrzresortowych, w ramach których organ ten nie zgłosił zastrzeżeń do projektu.

¹ Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
3.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	-	Brak perspektywy dotyczącej konieczności gromadzenia danych o rynkowych czynszach najmu Zmiany technologiczne powinny być uwzględniane w rejestrach cen nieruchomości oraz w dostępności informacji dla zainteresowanych. Wprowadzanie nowych rozwiązań w zakresie rynku mieszkań musi brać pod uwagę istniejące regulacje oraz zbierane dane, aby poprawić dostępność, szybkość przekazywania informacji i ich wiarygodność. Od lat, w ramach realizacji regulacji unijnych, obowiązuje zbieranie i publikowanie danych o czynszach najmu w sektorze prywatnym. Niestety, ten obowiązek nie jest w pełni realizowany, brakuje centralnej bazy i struktury, która umożliwiłaby gromadzenie, przetwarzanie i przechowywanie takich informacji. Obecnie głównym źródłem danych, zarówno w kontekście kupna, jak i sprzedaży nieruchomości, są statystyki dotyczące ogłoszeń. Publikacje NBP w zakresie czynszów opierają się na ankietach przeprowadzanych wśród pośredników oraz danych zbieranych przez Centrum AMRON od zarządców najmu. Brak informacji o najmie rynkowym jest istotnym problemem dla uczestników rynku, inwestorów oraz samorządów, co utrudnia wprowadzenie efektywnych instrumentów wsparcia dla potrzeb mieszkaniowych. Przykładem jest program „Mieszkanie na Start”, w ramach którego trudno ocenić skuteczność dopłat do czynszu, nie mając pełnego kontekstu rynku najmu.	<u>Komentarz do uwagi</u> Idea Portalu DOM opiera się na powszechnym dostępie do średnich cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, a zatem na tej przestrzeni obrotu tymi nieruchomościami, która odnosi się do transakcji szeroko rozumianego zbywania nieruchomości. Nie jest jednak wykluczone, że po analizie użyteczności i skuteczności nowego narzędzia funkcjonalności Portalu zostaną rozszerzone o kolejne komponenty wartościowe dla uczestników obrotu takimi nieruchomościami. Odnosząc się do propozycji uwzględnienia w funkcjonalnościach danych dotyczących rynku najmu, nie należy zapominać, że Portal DOM będzie korzystał z danych i informacji, co do zasady, gromadzonych już przez podmioty publiczne. Dokonane rozszerzenia zakresów danych i informacji zbieranych przez te podmioty są motywowane, w pierwszej kolejności, przez potrzeby stojące dotychczas za zbieraniem tych danych i informacji. Zasilenie Portalu DOM jest w tym kontekście motywacją wtórną, niegenerującą dla uczestników obrotu dodatkowych obowiązków informacyjnych, których uciążliwość mogłaby być kwestionowana konstytucyjnie. W ocenie projektodawcy włączenie informacji o rynku najmu wymagałoby w pierwszej kolejności zmian systemowych i organizacyjnych w przedmiocie gromadzenia takich danych, uwzględniających liczne czynniki, które nie wpływają równie wyraźnie na obrót informacjami o umowach zbycia, jak choćby częstotliwość zawierania umów najmu i okres ich obowiązywania. Wymagałyby również pogłębionej analizy celowości takiej funkcjonalności, w tym wykazania, że jest ona adekwatna do wprowadzanych uciążliwości.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				Rozważanie dodania kolejnych komponentów do systemu jest na aktualnym etapie włączania nowego narzędzia w przestrzeń rynku, w ocenie projektodawcy, przedwcześnie.
4.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	-	Projekt ustawy w części przewidującej wykorzystanie instytucji prawnych ustanowionych dla zwalczania najpoważniejszych przestępstw (terroryzm, pranie pieniędzy oraz uchylanie się od płacenia podatków) do osiągnięcia deklarowanych w Uzasadnieniu Projektu i OSR celów tj. „zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych” stanowi oczywiste naruszenie konstytucyjnych zasad: zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 1 Konstytucji) oraz zasady ochrony prywatności (art. 51 Konstytucji). Co więcej, uzasadnienie projektu wprost ujawnia, że ustawa ma służyć interesom majątkowym, biznesowym określonych podmiotów. I nie chodzi tylko o ochronę nabywców mieszkań przed „nieprzemyślanymi zakupami”. Ustawa służyć ma także, a może przede wszystkim interesom biznesowym („planowanie i parametryzowanie inwestycji mieszkaniowych na lokalnych rynkach oraz analizowanie potencjalnych ryzyk wiążących się z inwestowaniem na rynku mieszkaniowym”) podmiotów profesjonalnych („np. deweloperom, inwestorom, bankom, ubezpieczycielom itp.”). O ile ograniczenia prawa do ochrony prywatności, wynikające z aktualnego brzmienia ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu oraz ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, dadzą się uzasadnić koniecznością ochrony bezpieczeństwa państwa, czyli jedną z przesłanek dopuszczalności ustawowego ograniczenia konstytucyjnych praw i wolności zawartych w art. 31 ust. 1 Konstytucji, o tyle żaden z celów projektowanej ustawy nie mieści się w katalogu tych przesłanek. Uzyskiwanie przez notariuszy od stron czynności informacji na temat ich czynności prawnych i danych osobowych oraz przekazywanie ich poprzez KAS do Portalu DOM nie jest bowiem „konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony	<u>Komentarz do uwagi</u> Portal DOM będzie korzystał z danych i informacji, co do zasady, gromadzonych już przez podmioty publiczne. Dokonane rozszerzenia zakresów danych i informacji zbieranych przez te podmioty są motywowane, w pierwszej kolejności, przez potrzeby stojące dotychczas za zbieraniem tych danych i informacji. Dane i informacje pozyskiwane na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu mają umożliwić ocenę transakcji pod kątem wartości nieruchomości, co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Finansów z 22 listopada 2024 r. wyrażonym w toku uzgodnień międzyresortowych w odniesieniu do zgłaszanych przez inne podmioty uwag „automatyzacja przekazywania takich informacji, które są dostępne w aktach notarialnych sporządzanych przez notariuszy, przyczyni się do szybszej oceny danej transakcji i skróci czas na reakcję w przypadku podejrzenia, że transakcja ma związek z przestępstwem prania brudnych pieniędzy czy chociażby uszczupleniami podatkowymi”. Zakres rozszerzenia katalogu danych na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu był ustalany wspólnie z pracownikami Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na etapie prac koncepcyjnych i wyboru źródeł danych

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób.”.	i informacji dla Portalu. Kierowano się m.in. motywacją, by nie tworzyć nowych obowiązków informacyjnych, a zatem nie kreować nowych obciążeń dla uczestników systemu. Zasilenie Portalu DOM jest zatem w tym kontekście motywacją wtórną, w ocenie projektodawcy niegenerującą dla uczestników obrotu obowiązków informacyjnych, których uciążliwość mogłaby być kwestionowana konstytucyjnie. W uzasadnieniu oraz towarzyszącej mu ocenie skutków dla ochrony danych zostały również przytoczone argumenty, które wskazują na dopełnienie dbałości o zgodność projektu z zasadą ochrony prywatności. Wyniki testu prywatności zostały podsumowane w załączniku do OSR. Test proporcjonalności został również przeprowadzony. Zastrzeżenia zgłaszane przez Stowarzyszenie są tym bardziej niezrozumiałe, że proponowane narzędzie zostało zaprojektowane w celu realizacji obowiązku konstytucyjnego. Służy nie tylko wynikającemu z art. 75 Konstytucji RP wspieraniu osób fizycznych w dążeniu do uzyskania mieszkania dzięki ułatwieniu podejmowania decyzji zakupowych, ale również dzięki dostarczaniu informacji niezbędnych do prawidłowego prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa i parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, które mają służyć właśnie obywatelom. Analizując przedstawione zarzuty dotyczące prywatności, należy zatem postawić pytanie, na czym to naruszenie miałoby polegać. Organy państwa i tak tymi danymi już dysponują. Ustawa nie wprowadza rozwiązań, które zobowiązywałyby obywateli do ujawniania jakiegokolwiek nowej informacji. Rozszerza

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				jedynie zakres przetwarzania już posiadanych danych na potrzeby tworzenia zbiorczych danych statystycznych. W tym kontekście trudno uznać, że naruszeniem prywatności osoby w wieku 30 lat jest np. wykorzystanie informacji o nabyciu przez nią mieszkania do pozyskania przez instytucje państwowe prowadzące politykę mieszkaniową informacji o liczbie osób w wieku 25-35 lat, które w danym roku nabyły mieszkanie. Odnosząc się do kolejnego zastrzeżenia, ułatwienia dla podmiotów profesjonalnych stanowią cel dodatkowy, a nie podstawowy projektowanego narzędzia. Należy przypomnieć, że podmioty profesjonalne już obecnie dysponują możliwością dostępu do tego typu danych, m.in. dzięki temu, że mogą sobie pozwolić na dostęp komercyjny np. do bazy AMRON-Sarfin. Jest to jednym z czynników wzmacniających występującą na rynku mieszkaniowym asymetrię informacyjną pomiędzy deweloperami i nabywcami. Nie należy także zapominać, że wspomniane ułatwienia mają równoważyć obowiązki informacyjne podmiotów profesjonalnych związane z dostarczaniem danych do Portalu DOM.
5.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	-	Przewidziane w projekcie wykorzystywanie notariuszy jako narzędzia uzyskiwania od obywateli danych dla Portalu DOM jest sprzeczne z zadaniami zawodu notariusza, wyznaczonymi przez ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, która w art. 1 § 1 stanowi, że „Notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych).”, a w art. 7 § 1 przewiduje, iż „Notariusz jako płatnik na podstawie odrębnych przepisów pobiera podatki.”. Bez wątpienia zbieranie danych służących wypełnianiu treścią Portalu DOM nie stanowi ani czynności notarialnej ani czynności płatnika podatków. Podkreślić należy przy tym, że projekt przewiduje rozszerzenie zakresu danych przekazywanych przez notariuszy do KAS o takie, które nie mają żadnego znaczenia dla	<u>Komentarz do uwagi</u> Portal DOM będzie korzystał z danych i informacji, co do zasady, gromadzonych już przez podmioty publiczne. Dokonane rozszerzenia zakresów danych i informacji zbieranych przez te podmioty są motywowane, w pierwszej kolejności, przez potrzeby stojące dotychczas za zbieraniem tych danych i informacji. Dane i informacje pozyskiwane na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu mają umożliwić ocenę transakcji pod kątem wartości

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			kwestii obowiązków płatnika (pobór podatków), a służą wyłącznie potrzebom Portalu DOM (np. liczba pokoi w lokalu / budynku, kondygnacja położenia lokalu, łączna liczbę wszystkich kondygnacji w budynku). Projektodawca w istocie chce obciążyć notariuszy darmową pracą, polegającą na manualnym, ręcznym przenoszeniu danych z aktów notarialnych do Portalu DOM. Pracą, którą powinni wykonywać pracownicy podmiotu uzyskującego środki finansowe na prowadzenie tego portalu, czyli Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Na marginesie należy zauważyć, że przekazywanie informacji Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej o przedmiocie transakcji przewidzianym w art. 72 ust. 6 pkt. 7a o adres lub miejsce położenia oraz nr księgi wieczystej nieruchomości czyni bezzasadnym podawanie dalszych informacji przewidzianych w kolejnych punktach bowiem znaczna część tych informacji zawarta jest w treści księgi wieczystej.	nieruchomości. Wyjaśnienie pozyskiwania szerszych niż ww. wskazane danych zostało przedstawione w uzasadnieniu. Zgodnie ze stanowiskiem MF wyrażonym w toku uzgodnień międzyresortowych „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. Automatyzacja przekazywania takich informacji, które są dostępne w aktach notarialnych sporządzanych przez notariuszy, przyczyni się do szybszej oceny danej transakcji i skróci czas na reakcję w przypadku podejrzenia, że transakcja ma związek z przestępstwem prania brudnych pieniędzy czy chociażby uszczupleniami podatkowymi”. Potrzeba szybkiego uzyskania danych jest równie istotna z punktu widzenia zadań KAS. Postulowane przez Stowarzyszenie rozwiązanie powodowałoby konieczność każdorazowego zaglądania przez służby KAS do księgi wieczystej w celu pozyskania pozostałych dostępnych tam danych istotnych z punktu widzenia zadań ustawowych KAS. Pozyskiwanie wszystkich wskazanych danych usprawni pracę administracji skarbowej i zredukuje ryzyko popełnienia błędów przy wpisywaniu danych. Wspomniane ryzyko niwelowane jest już choćby z tego powodu, że na pracowniku KAS spoczywałyby działania dotyczące czynności dużej liczby notariuszy, na notariuszu – jedynie działania dotyczące czynności podejmowanych przez niego samego, o których ma największą,

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				poza stronami umów, w ramach uczestników systemu wiedzę. Zakres rozszerzenia katalogu danych na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu był ustalany wspólnie z pracownikami Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na etapie prac koncepcyjnych i wyboru źródeł danych i informacji dla Portalu. Kierowano się tu m.in. motywacją, by nie tworzyć nowych obowiązków informacyjnych, a zatem nie kreować nowych obciążeń dla uczestników systemu. Zasilenie Portalu DOM jest tu motywacją wtórną, w ocenie projektodawcy niegenerującą dla uczestników obrotu obowiązków informacyjnych, których uciążliwość mogłaby być kwestionowana konstytucyjnie. Argumentacja dotycząca wynagrodzenia notariuszy została przedstawiona w odpowiedzi na uwagi Stowarzyszenia dotyczące bezpośrednio tej kwestii.
6.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	-	Notariusz ma obowiązek zachować w tajemnicy wszystkie okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne. Obowiązek ten nie dotyczy jednak informacji udostępnianych na podstawie przepisów ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu oraz przekazywanych na podstawie przepisów rozdziału 11a działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 i 2760)” które to wyłączenie znajduje się w art. 18 §4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie. Projektodawca – na potrzeby pozyskiwania danych do portalu DOM – wykorzystuje zwolnienie notariusza z obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej przewidzianej w prawie o notariacie, nakazując notariuszowi, w art. 72 ust. 6 pkt. 7a ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (ustawa AML), przekazywanie rozszerzonego katalogu danych za pośrednictwem systemu GIIF/KAS, poprzez zmianę	<u>Komentarz do uwagi</u> Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym przez MF w toku uzgodnień międzyresortowych „za nietrafną należy uznać uwagę dotyczącą braku zasadności przekazywania danych do Portalu DOM przy wykorzystaniu już obecnie funkcjonującego Systemu Informatycznego Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Projektowane przepisy nie wprowadzają obowiązku odrębnego przekazywania danych przez notariuszy do Portalu, ale powodują wykorzystanie danych już znanych organom. Należy to uznać za racjonalne działanie projektodawcy. Również >>rozszerzony<< zakres danych, jakie powinny być przekazywane,

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			brzmienia tego przepisu. ZG SNRP zwraca w tym miejscu uwagę, że planowany obowiązek udostępnienia nowych informacji – nałożony poprzez planowaną nowelizację ustawy AML - nie służy w żaden sposób ani realizacji celów ustawy AML, wynikających między innymi z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/847 z dn. 20 maja 2015 r. i Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2175 z dn. 18 grudnia 2019 r., ani realizacji celów ustawy Ordynacja podatkowa. Z całą mocą pragniemy podkreślić, że planowana nowelizacja ustawy AML ma na celu wykorzystanie przepisów tej ustawy do pozyskiwania danych do portalu DOM, a więc instytucji nieznanej ustawie AML, poprzez wprowadzenie obowiązku przekazywania przez notariuszy nowych danych dotyczących przedmiotu transakcji. A zatem jest wytrychem, pozwalającym na pozyskanie danych od notariuszy, danych objętych tajemnicą notarialną.	powoduje doprecyzowanie charakterystyki nieruchomości i osób biorących udział w czynności. Ocena wartości nieruchomości oparta powinna być na cechach, które powodują jej wzrost lub spadek, i o takie dane został rozszerzony zakres przekazywanych danych. Te dodatkowe czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości powinny być wtedy przekazywane, o ile znane są notariuszowi. Ocena transakcji pod kątem przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy to również porównanie rynkowej ceny z kwotą zapłaconą, a tylko precyzyjne dane o nieruchomości powodują możliwość przeprowadzenia takiej oceny”.
7.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	-	W projekcie, Projektodawca w sposób mistrzowski pominął kwestie związane z wynagrodzeniem dla notariusza za dodatkowe obowiązki, których wykonanie wymaga czasu i ma wpływ na podniesienie kosztów prowadzenia kancelarii notarialnej. Wbrew temu co Projektodawca napisał w uzasadnieniu do projektu i OSR dodane obowiązki nie wiążą się ze wzrostem wynagrodzenia notariusza. Od ponad 20 lat ustawodawca nakłada na notariuszy coraz to nowe obowiązki, które nie są potrzebne do samego dokonania czynności notarialnych, ale są wykorzystywane przez inne instytucje, które dane z aktów notarialnych musiałyby pobierać na własny koszt i pracą własnych urzędników. Takim sztandarowym przykładem jest np. wprowadzenie w 2001 roku obowiązku pobierania przez notariuszy opłaty sądowej od wpisów do ksiąg wieczystych w celu likwidacji zaległości w ściąganiu opłat sądowych przez sądy, za co notariusz nie pobiera wynagrodzenia, a co generuje koszty w postaci nakładu czasu na wyliczenie i wpisanie opłat, koszty związane z dokonywaniem przelewów na rachunki sądów oraz koszty związane z raportowaniem wysokości pobranych opłat do właściwych sądów. Nie kwestionując zasadności wprowadzenia wielu nowych obowiązków podkreślić należy, że notariusz jako osoba zaufania publicznego wykonująca odpowiedzialną i ważną dla bezpieczeństwa porządku prawnego i obrotu nieruchomościami i	<u>Komentarz do uwagi</u> We wstępie należy podkreślić, że projekt ustawy nie zawiera propozycji nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale jedynie rozszerzenia zakresu danych sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Podobne jak MRiT stanowisko do przedmiotowej uwagi w toku analizy zastrzeżeń notariuszy wyraził Minister Sprawiedliwości. W opinii przekazanej przez MS 29 października 2024 r. wskazano, że „projektowane przepisy nie wprowadzają nowych rodzajów czynności notarialnych, które czyniłyby niezbędnym

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			osoba o wysokich kwalifikacjach zawodowych, za swoją pracę powinna otrzymywać godziwe wynagrodzenie, obejmujące również koszty wykonywania nowych obowiązków. Coraz większa liczba notariuszy osiąga dochody oscylujące w okolicach średniej krajowej. Biorąc natomiast pod uwagę zakres odpowiedzialności i obowiązków, przy braku urealnienia taksy notarialnej jest dla notariuszy zwyczajne krzywdzące. Ustawodawca jak pokazuje doświadczenie nie zapomina o notariuszach w przypadku dodawania im stale nowych obowiązków często zagrożonych odpowiedzialnością administracyjną lub karną a zapomina o zapłacie za ich wykonywanie. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej pochodzi z 2004 roku i obejmuje m.in. takie wynagrodzenie jak: testament - 50 zł, odwołanie testamentu - 30 zł , pełnomocnictwo od 30 - 100 zł, oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku - 50 zł, zwolnienie nieruchomości od obciążenia lub zrzeczenie się prawa - 60 zł, poświadczenie pozostawania przy życiu w celu otrzymania emerytury lub renty lub innych świadczeń z ubezpieczenia społecznego - 5 zł, przy czym w roku wydania rozporządzenia tj. 2004 minimalne wynagrodzenie za pracę wynosiło 824 zł, a w 2024 roku wynosi 4300 zł.	dostosowanie do nich przepisów rozporządzenia [tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – przyp. MRiT] jeszcze przed ich wejściem w życie. Opiniujący nie przedstawili również żadnych konkretnych propozycji odnośnie do wartości czy też metodologii tej waloryzacji. Jednocześnie zarówno zagadnienie wzrostu obciążeń notariuszy o charakterze >>sprawozdawczo-notyfikacyjnym<<, jak też zgłaszanych przez organy samorządu notarialnego postulatów konieczności aktualizacji maksymalnych stawek taksy notarialnej jest znana resortowi sprawiedliwości. Podkreślić należy, że wszczęcie prac w tym zakresie wymaga kierunkowej decyzji, w szczególności w świetle okoliczności, że podobne postulaty można sformułować również odnośnie do stawek urzędowych wynagrodzeń obowiązujących przedstawicieli innych zawodów prawniczych, jak też aktualnych opłat sądowych. W tym kontekście nie wydaje się zasadne uzależnianie dopuszczalności wprowadzenia projektowanych zmian od waloryzacji taksy notarialnej. W tej sytuacji należy tylko zasygnalizować, że przedmiotowe kwestie mają charakter wielowymiarowy i wymagają rozwiązań systemowych. Wzrostowi obciążeń „sprawozdawczo-notyfikacyjnych” notariuszy towarzyszy bowiem postępująca informatyzacja organów administracji publicznej oraz sposobu prowadzenia kancelarii notarialnych, która winna prowadzić do zwiększenia ergonomii ich wykonywania. Podobnie realnemu spadkowi wartości stawek taksy notarialnej towarzyszy jednoczesny wzrost cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami, co prowadzi do odpowiedniego wzrostu stawek pobieranych

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				przez notariuszy oraz wprowadzenie nowych rodzajów czynności notarialnych rozszerzających zakres świadczonych przez nich usług. Warunki wykonywania zawodu notariusza należy uznać również za wciąż znajdujące się na atrakcyjnym poziomie, o czym świadczy stały wzrost osób wykonujących ten zawód”.
8.	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce	-	Pomysł nowelizacji należy ocenić pozytywnie. W sprawach sądowych prowadzonych przez Kancelarię rzeczoznawcy majątkowi sporządzający wycenę na zlecenie Sądu wielokrotnie sygnalizowali, że nie mogą dokonać wyceny, gdyż nie posiadają informacji na temat transakcji. Przykładowo urzędy skarbowe, do których rzeczoznawcy majątkowi zwracali się o udostępnienie notarialnych umów sprzedaży lokali, odmawiały udostępnienia ze względu na brak interesu prawnego oraz ochronę danych osobowych. Zdarza się, że w takich przypadkach rzeczoznawcy majątkowi zwracają się do stron postępowania (w szczególności, gdy taką stroną jest spółdzielnia mieszkaniowa) o udostępnienie aktów notarialnych. Projekt ustawy wychodzi naprzeciw potrzebom rzeczoznawców majątkowych. Publikowanie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych ułatwi i przyspieszy pracę rzeczoznawców majątkowych, co powinno przełożyć się na skrócenie postępowań sądowych. Projekt ten wychodzi także na przeciw potrzebom „zwykłych” obywateli, którzy chcąc sprzedać czy kupić lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny będą mieli dostęp do rzetelnej informacji nt. cen transakcyjnych, co ułatwi i przyspieszy obrót nieruchomościami. Równocześnie można jednak odnieść wrażenie, że Projektodawca nie potrafi należycie uzasadnić niektórych proponowanych rozwiązań. Niezrozumiałe jest, dlaczego Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny ma mieć obowiązek udostępniania informacji z Portalu DOM organom skarbowym i celno-skarbowym „w celu realizacji ustawowych zadań tych podmiotów w ramach prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli” (proponowany art. 56d ust. 1 in fine ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego).	<u>Komentarz do uwagi</u> Brzmienie art. 56d ust. 1 ustawy zmienianej zostało wypracowane w toku dotychczasowych uzgodnień z organami uczestniczącymi w procedurze uzgodnień międzyresortowych i opiniowania (w tym uzgodnień w przedmiocie zapewnienia bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Portalu DOM i zgodności tego przetwarzania z przepisami RODO). Dostęp do danych statystycznych na wniosek został przyznany organom administracji skarbowej w takim samym zakresie i na tych samych zasadach jak pozostałym uprawnionym podmiotom. W przedmiotowym przepisie jest mowa nie tylko o zadaniach składających się na realizację polityki mieszkaniowej (a zatem o realizacji tej polityki), ale również o zadaniach, które przyczyniają się do tego, by realizowana polityka mieszkaniowa była adekwatną odpowiedzią na nałożony na władze publiczne w tym zakresie obowiązek. W celu ograniczenia wątpliwości interpretacyjnych dokonano modyfikacji zapisu, by lepiej oddawał tę intencję. Niezależnie od powyższego informacje o problemach pojawiających się w pracy rzeczoznawców majątkowych są analizowane przez MRiT. Ewentualne działania legislacyjne z tym związane nie mieszczą się jednak

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Organy skarbowe i celno-skarbowe nie zajmują się „polityką sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli”. Nie wiadomo w jaki sposób dostęp organów skarbowych i celno-skarbowych miałby przyczynić się do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli. W tym zakresie rozwiązanie przyjęte przez Projektodawcę nie zostało uzasadnione i przesłanka „polityki mieszkaniowej” jest chybiona. Można odnieść wrażenie, że celem Projektu nie jest tylko stworzenie pewnego narzędzia wspomagającego obrót nieruchomości i tworzenie polityki mieszkaniowej. Projekt nadając nowe uprawnienia organom skarbowym i celno-skarbowych ma służyć także zapewne uszczelnieniu systemu podatkowego w zakresie obrotu nieruchomościami, tropieniu nadużyć w tym obrocie itd. Projektodawca jednak zamiast wprost wskazać, że Projekt służy uszczelnieniu systemu podatkowego czy ściganiu przestępstw karno-skarbowych, próbuje zrobić z organów skarbowych i celno-skarbowych jednostki zajmujące się rozwojem mieszkalnictwa. Taki sposób regulacji może budzić nieufność w stosunku do Projektodawcy, który „ukrywa” w Projekcie jego prawdziwy cel – ściślejszą kontrolę obywateli, podczas gdy sama idea Portalu DOM jest potrzebna i powinna jak najszybciej zostać wdrożona.	w zakresie przedmiotowym przedstawionego projektu.
9.	Związek Banków Polskich	-	Stworzenie Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (Portal DOM), prezentującego rzeczywiste ceny nieruchomości, jest dobrym krokiem w stronę większej przejrzystości rynku nieruchomości. Niestety Portal DOM jest realizowany z myślą o osobach fizycznych, które nabywają nieruchomości mieszkaniowe dla zaspokojenia własnych potrzeb, a poprzez to stosunkowo rzadko. Działanie ukierunkowane jest na grono nieprzekraczające w skali roku liczby 200 tys. indywidualnych potencjalnych nabywców mieszkań, a wydawałoby się, że przy takim nakładzie pracy i środków finansowych warto byłoby umożliwić korzystanie z danych gromadzonych w Portalu DOM sektorowi bankowemu – np. poprzez zewnętrzną (międzybankową) bazę danych o nieruchomościach, o której mowa w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach. Z dostępu do takiej bazy danych o rynku nieruchomości (Systemu AMRON) korzysta ponad 600 podmiotów gospodarczych aktywnych na rynku nieruchomości, w tym 25	<u>Komentarz do uwagi</u> Podmiotem uprawnionym do dostępu do statystyk na wniosek będzie Prezes Narodowego Banku Polskiego. Sektor bankowy będzie mógł korzystać z funkcjonalności Portalu DOM w ramach dostępu powszechnego. Na marginesie warto zauważyć, że ze względu na potrzebę zapewnienia ochrony prywatności jedynym podmiotem mającym dostęp do danych i informacji przekazywanych na potrzeby Portalu DOM będzie UFG jako podmiot prowadzący Portal. Takiego dostępu nie będzie miał nawet minister odpowiedzialny za sprawy mieszkaniowe, czyli Minister Rozwoju i Technologii.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			największych banków komercyjnych i 391 banków spółdzielczych oraz od wielu lat Narodowy Bank Polski, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Prokuratura Krajowa i Policja. Kluczowe jest więc stworzenie ram do współpracy z bankami, które pozwolą na pozyskanie danych z bazy (np. poprzez wystawienie API dla międzybankowej bazy danych) – taka forma pobierania danych powinna zostać przewidziana, szczególnie biorąc pod uwagę to, że banki mają uczestniczyć w zasilaniu bazy rekordami.	
10.	Związek Banków Polskich	-	Elektroniczna Karta Nieruchomości Dobrym rozwiązaniem jest wykorzystanie już istniejących źródeł informacji, czyli danych z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i danych gromadzonych przez Krajową Administrację Skarbową (formularze uzupełniane przez notariuszy). Przełomem na rynku byłoby jednak wystandaryzowanie danych opisujących nieruchomość będącą przedmiotem transakcji kupna. W tym miejscu Związek Banków Polskich rekomenduje kontynuowanie dyskusji o wdrożeniu Elektronicznej Karty Nieruchomości (EKN), która powinna stanowić załącznik do aktu notarialnego nabycia nieruchomości. Zakres danych gromadzonych w EKN zdecydowanie rozszerza listę cech i atrybutów nieruchomości, umożliwiając weryfikację ceny transakcyjnej, chociażby pod kątem stanu technicznego nieruchomości i co szczególnie istotne obejmuje również atrybuty efektywności energetycznej nieruchomości. Podjęcie próby uporządkowania rynku informacji o nieruchomościach powinno objąć również istniejące Rejestry Cen Nieruchomości, prowadzone przez starostów. Również tutaj wprowadzenie EKN pozwoliłoby na bieżące i bezbłędne wprowadzenie danych o transakcjach, ze względu na konieczność przetwarzania informacji z aktów notarialnych. Zagwarantowałoby tym samym spójność danych o transakcjach, tak istotną zarówno dla wszystkich profesjonalnych uczestników tego rynku, jak również potencjalnych nabywców mieszkań. Punktem wyjścia byłoby zobowiązanie notariuszy do standardowego opisu nieruchomości w akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości, np. w drodze (koniecznego) unormowania treści	<u>Komentarz do uwagi</u> Ministerstwo Rozwoju i Technologii popiera wszelkie inicjatywy, które mogłyby wpłynąć na poprawę jakości danych o nieruchomościach gromadzonych w rejestrach publicznych. Propozycja dotycząca zobowiązania notariuszy do sporządzania zestandaryzowanego opisu nieruchomości w procesie sporządzania aktu notarialnego, którego przedmiotem jest transakcja nieruchomością, wpisuje się w kierunek podejmowanych od lat przez resort działań mających na celu usprawnienie funkcjonowania administracji publicznej w zakresie związanym z udostępnianiem informacji o nieruchomościach w celu poprawy jakości tych danych. Resort dostrzega pewne niedoskonałości funkcjonujących obecnie rozwiązań, w tym przede wszystkim dotyczące trudności z zapewnieniem kompletności i dobrej jakości, a także aktualności danych zawartych w prowadzonych przez starostów rejestrach cen nieruchomości. Wydaje się, że uporządkowanie i ujednolicenie zakresu gromadzonych informacji o nieruchomościach już w momencie zawierania transakcji, a więc przy podpisywaniu aktu notarialnego, bo do tego <i>de facto</i> zmierzałyby propozycja Związku Banków Polskich,

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			elektronicznej karty nieruchomości jako załącznika do aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Ułatwiłoby to m.in. notariuszom pracę przy weryfikacji dokumentów potwierdzających prawo własności do nieruchomości, a jednocześnie ujednoliciłoby informacje zawarte w aktach notarialnych. Dzięki temu akty notarialne przekazywane do Urzędów Skarbowych, Powiatowych Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej oraz wydziałów ksiąg wieczystych sądów rejonowych i udostępniane innym uczestnikom rynku obrotu nieruchomościami zawierałyby standardowy, zunifikowany zakres podstawowych informacji o nieruchomości będącej przedmiotem transakcji i umożliwiłyby pełną identyfikację transakcji na rynku nieruchomości. Wyeliminowałoby to również ryzyko pojawiania się błędnych danych w publicznych rejestrach wskutek ręcznego wprowadzania danych w poszczególnych jednostkach administracji publicznej. Zawartość informacyjna proponowanej Elektronicznej Karty Nieruchomości jest zbieżna ze standardem opisu nieruchomości określonym w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego dla zewnętrznych (międzybankowych) baz danych o nieruchomościach – Systemu AMRON. Przedmiotowe dane EKN są tożsame z bazą Narodowego Banku Polskiego, Rejestrami Cen i Wartości Nieruchomości oraz bazami danych Walor prowadzonymi przez rzeczoznawców majątkowych. Dane EKN pokrywają się również z danymi przetwarzanymi w rejestrach, które wchodzi w skład Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (EGiB i KW) oraz odpowiadają zakresowi danych, które mają być przetwarzane w realizowanym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii Portalu Danych o Obrocie Mieszkań DOM. Zewnętrzna (międzybankowa) baza danych o rynku nieruchomości – System AMRON, prowadzona przez izbę gospodarczą sektora bankowego pełnić będzie funkcję depozytariusza Elektronicznych Kart Nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę, wprowadzenie Elektronicznej Karty Nieruchomości do polskiego porządku prawnego należy uznać za celowe oraz w pełni uzasadnione.	wyeliminowałoby większość identyfikowanych mankamentów. Dyskusje nad ewentualnym wdrożeniem proponowanego narzędzia nie mogą jednak odbywać się bez udziału oraz współpracy podmiotów prowadzących rejestry, w których gromadzone są informacje o nieruchomościach, a więc m.in. Głównego Geodety Kraju (odpowiedzialnego za rejestry cen nieruchomości), Ministra Sprawiedliwości (sprawującego nadzór nad notariatem) oraz Ministra Cyfryzacji (odpowiedzialnego za szeroko pojętą informatyzację państwa). Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że przedstawiona propozycja może powielać bądź pośrednio być związana z inicjatywami w zakresie poprawy jakości danych o nieruchomościach podejmowanymi również przez te podmioty. Tytułem przykładu można wspomnieć chociażby o działaniach Głównego Geodety Kraju w zakresie planowanej dalszej rozbudowy funkcjonalności Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, w ramach której prowadzone są m.in. dyskusje z Ministrem Sprawiedliwości i notariatem nad umożliwieniem przekazywania elektronicznych wypisów z aktów notarialnych do starostw z wykorzystaniem Centralnego Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych prowadzonego przez Krajową Radę Notarialną. Działanie to z pewnością wpłynęłoby na poprawę wiarygodności oraz aktualności danych gromadzonych w rejestrach cen nieruchomości. Toczą się również rozmowy nad ustrukturyzowaniem treści aktów notarialnych, co umożliwiłoby zautomatyzowanie w pełni procesów przesyłania danych między rejestrami.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				Warto mieć również na uwadze, że stworzenie zestandaryzowanej karty opisu nieruchomości nie jest pomysłem nowym. Z informacji posiadanych przez resort wynika, że w ubiegłych latach podobne prace toczyły się już w Ministerstwie Cyfryzacji. Jak pokazała praktyka, prace te nie zostały jak dotąd sfinalizowane. Nie można zatem wykluczyć, że propozycja Związku Banków Polskich może stanowić impuls do ponownego podjęcia prac w tym obszarze.
11.	Związek Banków Polskich	-	Kluczowe jest stworzenie ram do współpracy z bankami, które pozwolą na regularne pozyskanie danych z bazy – np. poprzez zewnętrzną (międzybankową) bazę danych o nieruchomościach, o której mowa w Rekomendacji J Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącą zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach. Niezrozumiałe jest pominięcie banków z kręgu uprawnionych do korzystania z danych o nieruchomościach (poszczególnych rekordach oczywiście z wyłączeniem PESEL), jeżeli jednocześnie są podmiotami zobowiązanymi do przekazywania danych i zasilania bazy.	<u>Komentarz do uwagi</u> Podmiotem uprawnionym do dostępu do statystyk na wniosek będzie Prezes Narodowego Banku Polskiego. Sektor bankowy będzie mógł korzystać z funkcjonalności Portalu DOM w ramach dostępu powszechnego. Na marginesie warto zauważyć, że ze względu na potrzebę zapewnienia ochrony prywatności jedynym podmiotem mającym dostęp do danych i informacji przekazywanych na potrzeby Portalu DOM będzie UFG jako podmiot prowadzący Portal. Takiego dostępu nie będzie miał nawet minister odpowiedzialny za sprawy mieszkaniowe, czyli Minister Rozwoju i Technologii.
12.	Związek Banków Polskich	-	Nowelizowana ustawa w obecnej daleko zmienionej postaci (powszechne jest określenie nowa ustawa deweloperska) w pełni obowiązuje od 1 lipca bieżącego roku. Nasuwa się więc wątpliwość, czy nie za wcześnie na nowelizację, czy nie właściwiej byłoby dokonać nowelizacji po np. rocznym okresie „pełnego obowiązywania, ewentualnie przy krótszym okresie vacatio legis.	<u>Komentarz do uwagi</u> Projektowane rozwiązania nie ingerują w system ustawy deweloperskiej, nie ma zatem uzasadnienia dla opóźniania prac nad tymi rozwiązaniami. Portal DOM uzupełni instrumentarium ochrony nabywców, nie wpływając negatywnie na inne instrumenty tej ochrony uregulowane w ustawie deweloperskiej.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
13.	Związek Banków Polskich	-	W związku z tym, że wyniku proponowanych w projekcie ustawy zmian zwiększy się liczba podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych i informacji Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu (regulacją zostaną objęci również deweloperzy (i inne podmioty profesjonalne), którzy finansują inwestycje mieszkaniowe bez pośrednictwa rachunków powierniczych i w aktualnym stanie prawnym nie mają obowiązku zgłaszania UFG informacji związanych z transakcjami sprzedaży mieszkań należałoby doprecyzować, czy i w jakim zakresie zostaną zwiększone wymogi raportowania do UFG w stosunku do banków. Take ewentualne rozszerzenie przekazywania informacji przez bank musi posiadać umocowanie w ustawie – Prawo bankowe.	<u>Komentarz do uwagi</u> Rozszerzenie to dotyczy podmiotów funkcjonujących poza Ewidencją DFG. Nie wpłynie ono zatem na banki zaangażowane w raportowanie w związku z Ewidencją. Do zgłaszania danych i informacji obowiązani będą, zgodnie z projektem ustawy, sami deweloperzy i inne podmioty profesjonalne będące stroną umowy z nabywcą.
14.	Związek Banków Polskich	-	Cenną informacją byłoby rozbudowanie raportu o ceny min./max. w danej kategorii oraz rozkład cen w wybranej przez użytkownika próbie. Wskazane jest doprecyzowanie, czy pisząc o „średnich cenach transakcyjnych” ustawa mówi o cenach brutto czy netto.	Uwaga nieuwzględniona Wprowadzenie takich rozwiązań powodowałoby osłabienie mechanizmu ochrony interesów stron poszczególnych transakcji, pozwoliłoby bowiem na ujawnienie danych wynikającej z pojedynczej transakcji, a co za tym idzie naruszyłoby np. prawo nabywcy do zachowania prywatności. Odnosząc się do ostatniego wątku, będą to ostateczne ceny płacone przez nabywców. Niezależnie od powyższego, należy zauważyć, że projekt ustawy nie wprowadza do ustawy deweloperskiej odrębnej definicji ceny na potrzeby prowadzenia Portalu DOM. Zastosowanie będzie miała zatem terminologia stosowana w tej ustawie. Ustawa deweloperska nie posługuje się w tym zakresie dookreśleniami wskazanymi przez Ustawodawcę.
15.	Związek Banków Polskich	-	Poza typowo komercyjnymi bazami danych o cenach na rynku nieruchomości na rynku występują również inne inicjatywy/projekty publiczne posiadające w swoim zakresie informację o cenach średnich – np. warstwy cenowe w Geoportalu czy portal ZSIN (chyba słabo rozwijany). Czy nie jest zasadna integracja tego	<u>Komentarz do uwagi</u> Portal DOM został zaprojektowany w konkretnych celach promieszkaniowych, związanych co do zasady z ochroną nabywców. Na razie nie przewiduje się integracji Portalu

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			typu inicjatyw i budowa rozwiązania pokrywającego szerszy zakres typów nieruchomości oraz skierowanego do szerszego grona odbiorców (jako odbiorców)?	z funkcjonalnościami innych powszechnie dostępnych narzędzi.
Uwagi do projektu ustawy				
1.	Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 1 pkt 2	Portal DOM będzie prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny (UFG), a koszty utworzenia i funkcjonowania Portalu DOM będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (DFG). Dotychczas środki gromadzone na DFG miały służyć zabezpieczeniu wpłat nabywców lokali. Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, DFG stanowi jeden z istotnych elementów zapewniających skuteczność systemu, mających na celu wprowadzenie dodatkowych zabezpieczeń środków nabywcy gromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na wypadek upadłości dewelopera, a gwarancją wypłaty z DFG są objęte wszystkie umowy zawierane przez dewelopera z nabywcą, na podstawie których nabywca ma obowiązek wpłacać środki na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Aktualna propozycja nie jest zgodna z tym celem, gdyż część środków służących ochronie wpłat nabywców, będzie przeznaczona na stworzenie i obsługę powszechnego portalu informacyjnego niezwiązanego z funkcją ochrony, który ma służyć również rejestracji transakcji z rynku wtórnego. Jeżeli aktualnie ustalony i obowiązujący poziom składek ma zapewnić bezpieczeństwo systemu, to pojawia się wątpliwość, czy zabranie z niego części środków nie spowoduje konieczności podwyższania składek na DFG opłacanych przez deweloperów w dalszej perspektywie.	<u>Komentarz do uwagi</u> Portal DOM ma stanowić kolejne narzędzie ochrony nabywców nieruchomości mieszkaniowych. Obawy Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa należy uznać za nieuzasadnione. Szacunki, które posiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii, dotyczące kosztów Portalu DOM, nie dają podstawy do twierdzenia o zaistnieniu w praktyce ryzyka utraty płynności przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z powodu ponoszenia kosztów funkcjonowania Portalu, a tym samym o wygenerowaniu z tego powodu ryzyk dla nabywców. Według danych na koniec III kwartału 2024 r., wolne środki Funduszu wynosiły 95,3 mln zł, zaś koszty poniesione na realizację ustawowych zadań Funduszu – 2,2 mln zł. Ponadto w celu pozyskania środków na uruchomienie Portalu DOM – jak wskazano w OSR – UFG zamierza wystąpić o dofinansowanie ze środków europejskich (Fundusze Europejskie na Rozwój Cyfrowy 2021-2027). Dodatkowo, nie zakłada się, żeby projektowane rozwiązania wpłynęły na zmianę wysokości składek wpłacanych do DFG.
2.	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	Art. 1 pkt 2	W projekcie ustawy w art. 1 pkt. 2 w art. 48 dodaje się ust. 10 w brzmieniu: „10. Ze środków Funduszu pokrywa się koszty związane z prowadzeniem Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem, o którym mowa w rozdziale 8a, zwanego dalej „Portalem DOM”. Natomiast	Uwagi nieuwzględnione Portal DOM ma stanowić kolejne narzędzie ochrony nabywców nieruchomości mieszkaniowych. Obawy Związku należy uznać

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			w uzasadnieniu do projektu ustawy wskazano, iż: „Realizacja zadania prowadzenia (a zatem utworzenia, utrzymania i rozwijania) Portalu DOM wiąże się dla UFG z dodatkowymi kosztami finansowymi. Mając na względzie fakt, że Portal DOM ma służyć ochronie praw nabywców mieszkań, a jego budowa będzie dokonywana w szczególności w oparciu o struktury informacyjne prowadzonej przez UFG Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, w art. 1 pkt 2 proponuje się uzupełnienie art 48 ustawy deweloperskiej o wskazanie, że wspomniane wyżej koszty będą finansowane ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Na te koszty będą się składać zarówno koszty związane z utworzeniem Portalu DOM, jak i koszty jego bieżącego prowadzenia. Z tego względu przepis dotyczący ponoszenia tych kosztów przez DFG wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia ustawy, co ma umożliwić ponoszenie kosztów tworzenia Portalu przed osiągnięciem przez niego pełnej funkcjonalności. Nie przewiduje się kosztów w tym przedmiocie po stronie budżetu państwa. "W ocenie ZRSM RP przedmiotowa regulacja będzie miała w ostatecznym rozrachunku negatywny wpływ na ceny nowobudowanych mieszkań, a więc odniesie odwrotny skutek względem celu niniejszego projektu ustawy. Zgodnie z art. 47 ust. 2 zmienianej ustawy środki zdeponowane na rachunku Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego pochodzą głównie ze składek uiszczanych przez deweloperów w wysokości ustalonej w art. 49 zmienianej ustawy. Projekt zakłada pełne finansowanie powstania, działania i rozwijania portalu z tych środków. Oczywiście jest, iż będzie stanowiło to istotny i stały koszt dla Funduszu, który może doprowadzić do niedoboru środków w tym Funduszu, co z kolei spowoduje konieczność podniesienia deweloperom składek i będzie stanowiło dodatkowy koszt budowy mieszkań. Oczywiście jest w tej sytuacji finalne przerzucenie tego kosztu na ostatecznego odbiorcę tj. nabywcę lokalu, który będzie zmuszony pokryć go w cenie metra kwadratowego lokalu lub domu jednorodzinnego. W uzasadnieniu do projektu wskazano także, że „Funkcjonowanie Portalu ma docelowo dostarczyć informacji niezbędnych do prawidłowego prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa i parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa w związku z art. 75 Konstytucji RP, który stanowi, że władze publiczne	za nieuzasadnione. Szacunki, które posiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii, dotyczące kosztów Portalu DOM, nie dają podstawy do twierdzenia o zaistnieniu w praktyce ryzyka utraty płynności przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z powodu ponoszenia kosztów funkcjonowania Portalu, a tym samym o wygenerowaniu z tego powodu ryzyk dla nabywców. Według danych na koniec III kwartału 2024 r., wolne środki Funduszu wynosiły 95,3 mln zł, zaś koszty poniesione na realizację ustawowych zadań Funduszu – 2,2 mln zł. Ponadto w celu pozyskania środków na uruchomienie Portalu DOM – jak wskazano w OSR – UFG zamierza wystąpić o dofinansowanie ze środków europejskich (Fundusze Europejskie na Rozwój Cyfrowy 2021-2027). Dodatkowo, nie zakłada się, żeby projektowane rozwiązania wpłynęły na zmianę wysokości składek wpłacanych do DFG. Odnosząc się natomiast do uwagi nr 1, aktualny zapis jest zgodny z praktyką legislacyjną.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. ". Przewidywane wyżej konsekwencje wprost przeczą treści art. 75 Konstytucji. Zwiększenie cen metra kwadratowego mieszkania bądź domu jednorodzinnego w żadnej mierze nie sprzyjają zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, nie przeciwdziałają bezdomności i utrudnią działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Wobec powyższego ZRSM RP wnosi o: 1) zmianę art. 1 pkt. 1 Projektu ustawy poprzez nadanie mu brzmienia: wart. 1 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu: „9) zasady działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem, zwanego dalej Portal DOM i udostępniania z niego informacji oraz sposób pozyskiwania danych i informacji do tego portalu." 2) wykreślenie zapisu art. 1 pkt. 2 Projektu ustawy; 3) oznaczenie art. 1 pkt. 3 Projektu ustawy jako art. 1 pkt. 2 Projektu ustawy 4) dodanie w projektowanym Rozdziale 8a ustawy deweloperskiej art. 56f treści: „art. 56f Koszty związane z prowadzeniem Portalu DOM pokrywa budżet Państwa".	
3.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 2	Wydaje się, że właściwszym byłoby dodawany ustęp dopisać do obecnego ust. 6 ewentualnie dodać go jako ust. 6a lub ust. 7, zmieniając numerację kolejnych. Dodawany ustęp określa przeznaczenie środków Funduszu, tak jak obecne ust. 1-6, natomiast obecne ust. 7-9 regulują zasady, skutki wykorzystania tych środków.	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Proponuje się oznaczenie przepisu jako ust. 5a.
4.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 3	- w lit. i) zastąpienie wyrazów „wskazanie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego” wyrazami „określenie: lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny” a w dalszych punktach zastąpić każdorazowo powtarzanymi wyrazami „lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny” wyrazem „obiekt”. Dotyczy to również art. 56a. - w lit. l) o treści „liczba pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową” zmiana na „liczba, rodzaj i	Uwagi nieuwzględnione Odnosząc się do pierwszej uwagi, aktualna konstrukcja jest już znana prawu mieszkaniowemu (występuje w innych aktach prawnych). Odnosząc się do drugiej uwagi, na etapie prac koncepcyjnych były rozważane różne pojęcia,

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			powierzchnia pomieszczeń w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową, w przypadku lokalu mieszkalnego – także liczba i powierzchnia pomieszczeń przynależnych oraz zakres uprawnień nabywcy lokalu wynikający zawartej umowy o podziale quad usum nieruchomości wspólnej”,	w tym te wskazane przez Uwagodawcę. Ostatecznie zdecydowano się jednak na odniesienie do pojęcia pokoju. Pojęcie to jest bowiem immanentnym składnikiem opisu oferty sprzedaży mieszkania w praktyce obrotu oraz jedną z kluczowych zmiennych branych pod uwagę przy ocenie oferty. Innymi słowy, liczba pokoi to podstawowy parametr opisujący zbywaną nieruchomość mieszkaniową w praktyce obrotu oraz podstawowy parametr brany pod uwagę przy ocenie oferty przez osobę poszukującą mieszkania. Ewentualne rozbieżności w zakresie rozumienia pojęcia nie będą negatywnie wpływały na funkcjonalności Portalu i jego użyteczność.
5.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Co do zakresu danych zbieranych w bazie – warto je uzupełnić o: a) informacje o udziałach w pomieszczeniach niemieszkalnych (hale garażowe) jeżeli są nabywane wraz z lokalem; b) rodzaj i powierzchnia pomieszczeń przynależnych sprzedawanych wraz z lokalem (pozwoli na uwzględnienie lokali, które są sprzedawane wraz z miejscem postojowym); c) przy rynku pierwotnym istotna jest informacja o standardzie (deweloperski lub wykończony); d) przy rynku wtórnym – rok budowy; e) rekomendujemy nie rezygnować przy lokalach na rynku wtórnym z informacji o kondygnacji, na której mieści się lokal i liczbie kondygnacji w budynku. Wszystkie te cechy są cenotwórcze, a więc istotne z punktu widzenia oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.	Uwagi nieuwzględnione Portal DOM będzie korzystał z danych i informacji, co do zasady, gromadzonych już przez podmioty publiczne uczestniczące w systemie DOM. Dokonane rozszerzenia zakresów danych i informacji zbieranych przez te podmioty są motywowane, w pierwszej kolejności, przez potrzeby stojące dotychczas za zbieraniem tych danych i informacji. Zasilenie Portalu DOM jest w tym kontekście motywacją wtórną. Projektodawca ma świadomość, że prezentacja statystyk cen transakcyjnych opartych na tak ogólnych parametrach jak przyjęte nie będzie uwzględniała części czynników wpływających na cenę, np. stanu lokalu, jego wyposażenia, np. w meble i sprzęt AGD, różnic w nakładach na wykończenie, waleńców najbliższego otoczenia czy innych indywidualnych czynników kształtujących wartość nieruchomości, co oczywiście może ograniczać wartość

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				porównawczą dokonywanych zestawień, a w konsekwencji użyteczność wyników. Zaproponowany katalog kategorii danych i informacji stanowi w tym kontekście wyraz kompromisu pomiędzy różnymi racjami: potrzebą zapewnienia poprawności danych oraz użyteczności wyników, potrzebą dostarczania możliwie aktualnych informacji, dostępnością danych, obciążeniem obowiązkami informacyjnymi podmiotów działających w systemie etc. Wiele propozycji zgłaszanych przez ZBP i inne podmioty uczestniczące w uzgodnieniach było rozważanych na etapie prac koncepcyjnych nad systemem portalu prezentującego statystyki dotyczące cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych lub w toku dotychczasowego procesu legislacyjnego projektu ustawy. Motywy rezygnacji z uwzględnienia takich kategorii danych i informacji obejmowały np.: – związane z daną kategorią trudności w parametryzowaniu (trudności w zapewnieniu odpowiedniej porównywalności danych, a w konsekwencji użyteczności i wiarygodności statystyk), jak ma to miejsce np. w przypadku standardu mieszkania, – brak dostępu do danej kategorii danych, jak ma to miejsce w przypadku roku zakończenia budowy (w części przypadków) oraz (poza nieruchomościami objętymi obowiązkiem zgłaszania do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego) numeru kondygnacji. Wydaje się ponadto, że część proponowanych przez uczestników uzgodnień kategorii (jak np. pomieszczenia przynależne) ma walor

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				uzupełniający w kontekście podstawowych celów działania Portalu (także walor uzupełniający dla użytkownika Portalu). Niezależnie od powyższego: 1) podstawowym celem uruchomienia Portalu jest zapewnienie osobie szukającej mieszkania aktualnych i wiarygodnych informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych (umożliwienie porównania cen w interesującej ją okolicy i tym samym ułatwienie jej wyboru korzystnej dla niej oferty), a dopiero w dalszej kolejności ułatwienie organom publicznym realizacji zadań z zakresu polityki mieszkaniowej; 2) każda propozycja kategorii danych powinna być rozważana przez pryzmat użyteczności, tj. czy stanowi wartość dodaną dla celów Portalu (w szczególności dla użytkownika Portalu) oraz adekwatności użyteczności do wprowadzanego obciążenia; 3) każda dodawana kategoria zmniejsza użyteczność Portalu (zwiększenie liczby zmiennych branych pod uwagę może w niektórych – np. generujących mniejszą liczbę transakcji – lokalizacjach uniemożliwiać wyświetlenie wyniku).
6.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Postuluje się dokonanie następujących zmian w ust. 3 pkt 2): - lit. a) o treści „datę zawarcia umowy” na „datę zawarcia, zmiany i rozwiązania umowy oraz odstąpienia od niej”, - po lit c) dodać lit. c (1) o treści: „numer pozwolenia na użytkowanie oraz nazwa organu, który je wydał albo numer zgłoszenia zakończenia robót oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia robót wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ”,	Uwagi nieuwzględnione Odnosząc się do pierwszej uwagi, w ocenie projektodawcy dane te nie mają znaczenia dla celów Portalu. Portal ma mieć przede wszystkim wartość użytkową. Nie będzie stanowił rejestru publicznego. W kontekście drugiej uwagi, mając na względzie dotychczasową argumentację dotyczącą zakresu danych, informacje te są, w ocenie

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			- w zakresie lit. g) o treści „liczba pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową” zmiana na „liczba, rodzaj i powierzchnia pomieszczeń w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową, w przypadku lokalu mieszkalnego – także liczba i powierzchnia pomieszczeń przynależnych oraz zakres uprawnień nabywcy lokalu wynikający zawartej umowy o podziale quad usum nieruchomości wspólnej”.	projektodawcy, nadmiarowe. ZBP nie przedstawił żadnych argumentów, jaką wartość dodać dla celów Portalu takie uzupełnienie by niosło (podobnie w kontekście pomieszczeń przynależnych). Odnosząc się do trzeciej uwagi, na etapie prac koncepcyjnych były rozważane różne pojęcia, w tym te wskazane przez Uwagodawcę. Ostatecznie zdecydowano się jednak na odniesienie do pojęcia pokoju. Pojęcie to jest bowiem immanentnym składnikiem opisu oferty sprzedaży mieszkania w praktyce obrotu oraz jedną z kluczowych zmiennych branych pod uwagę przy ocenie oferty. Innymi słowy, liczba pokoi to podstawowy parametr opisujący zbywaną nieruchomość mieszkaniową w praktyce obrotu oraz podstawowy parametr brany pod uwagę przy ocenie oferty przez osobę poszukującą mieszkania. Ewentualne rozbieżności w zakresie rozumienia pojęcia nie będą negatywnie wpływały na funkcjonalności Portalu i jego użyteczność.
7.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Jeśli Portal ma obrazować ceny powinien zawierać określenie miejsca położenia nieruchomości: stolica, miasto, wieś, oczywiście określenie do ustalenia. Położenie w Warszawie albo Wólce ma większy wpływ na cenę niż pierwsze lub drugie piętro. Informacja o adresie problemu nie rozwiązuje, zasadniczo nie jest on udostępniany (art. 56 d ust. 2) i nie daje podstaw do opracowania informacji z art. 56 e.	Uwaga nieuwzględniona Funkcjonalności Portalu, zgodnie z projektowanymi przepisami, będą umożliwiały wybór wyników przez pryzmat lokalizacji ustalonej na bazie adresu (możliwe będzie wybranie np. danej miejscowości, ulicy, a nawet grupy budynków).
8.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Przy pierwotnym nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu nie mamy przeniesienia prawa.	<u>Komentarz do uwagi</u> Uwaga jest nieczytelna. Nabycie pierwotne takiego prawa nie jest objęte zakresem działania Portalu. Ponadto obecnie nie ma możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Obrót

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu następuje tylko na rynku wtórnym.
9.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Według Projektu w Portalu DOM ma być m.in. przetwarzany numer PESEL nabywcy (lub szczegółowe dane identyfikujące), pozyskany na podstawie danych uzyskanych z DFG/UFG. Pozyskanie tak wrażliwej danej (która mocniej identyfikuje podmiot niż imię i nazwisko) wydaje się całkowicie sprzeczne z celami portalu wymienionymi w projektowanym art. 56a ust. 2, tj. powstania punktu dostępu do informacji o cenach transakcyjnych oraz generowanie danych statystycznych służących prowadzeniu polityki mieszkaniowej. Dane o właścicielach lokali, w tym ich numery PESEL, organy władzy publicznej posiadają już w sposób rozproszony (via księgi wieczyste i dane geodezyjne) natomiast ta nowelizacja wprowadza w sposób poboczny scentralizowaną bazę danych, przy czym jak wyżej wskazano cel przetwarzania aż tak szczegółowych danych o obywatelu nie znajduje uzasadnienia w celu prowadzenia Portalu DOM, szczególnie że dane te powinny zostać zanonimizowane przed dalszym przetwarzaniem (projektowany art. 56d ust. 2). Wymienione w dalszych jednostkach redakcyjnych dane pojawiające się w Portalu DOM podmiot prowadzący może ekstrapolować na potrzeby statystyczne, a następnie niezwłocznie usunąć.	<u>Komentarz do uwagi</u> Cele gromadzenia tej kategorii danych zostały szczegółowo omówione w uzasadnieniu do projektu ustawy. W ocenie projektodawcy są one zgodne z celami Portalu. Ponadto, dostęp do tej kategorii danych będzie miał jedynie UFG.
10.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	W odniesieniu do projektu ustawy wątpliwości budzi przepis art. 56a ust. 5 pkt 2), który przewiduje, że deweloperzy będą zobowiązani do przekazywania danych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 3 i 4 ustawy deweloperskiej. Takie rozwiązanie budzi poważne zastrzeżenia zarówno pod względem organizacyjnym, jak i prawnym, zwłaszcza w kontekście dotychczasowego funkcjonowania systemu Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). W obecnym systemie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, deweloperzy są zobowiązani do przekazywania danych dotyczących umów deweloperskich, a nie umów sprzedaży nieruchomości. Umowy deweloperskie, które są zawierane na podstawie art. 2 ustawy deweloperskiej, dotyczą przede wszystkim zobowiązań do wybudowania i przeniesienia własności nieruchomości w	<u>Komentarz do uwagi</u> Zwiększenie liczby podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych i informacji Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu jest motywowane celami Portalu DOM. Znajduje również uzasadnienie w obowiązującym systemie ustawy deweloperskiej, która reguluje również kwestie związane z umowami nieobjętymi obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Obciążenia informacyjne będą jednak niwelowane przez możliwość korzystania przez podmioty

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			przyszłości, podczas gdy umowy sprzedaży, o których mowa w art. 3 i 4 ustawy, dotyczą finalnego przeniesienia własności na nabywcę. Wprowadzenie obowiązku przekazywania danych o umowach sprzedaży przez deweloperów rozszerza zakres ich obowiązków, co stanowi poważne obciążenie administracyjne, nieprzewidziane w dotychczasowym systemie. Notariusze, jako osoby odpowiedzialne za sporządzanie aktów notarialnych w związku z każdą transakcją sprzedaży nieruchomości, są w naturalny sposób zaangażowani w proces dokumentowania sprzedaży. Dysponują pełnymi i precyzyjnymi danymi dotyczącymi każdej transakcji, stąd warto może rozważyć, czy oni nie powinni przekazywać danych odnośnie umów z art. 3 i 4. Notariusze, zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa o notariacie, już obecnie mają obowiązek przekazywania określonych danych do Krajowej Administracji Skarbowej (KAS) oraz innych organów państwowych w związku z realizacją swoich obowiązków zawodowych. Przekazywanie tych samych danych do Portalu DOM przez notariuszy zamiast deweloperów nie stanowiłoby dla nich nowego obowiązku, lecz rozszerzenie już istniejących praktyk sprawozdawczych. Notariusze mają również dostęp do aktów notarialnych w momencie ich sporządzania, co zapewnia szybką i dokładną wymianę informacji z systemami teleinformatycznymi.	profesjonalne z informacji statystycznych generowanych w Portalu. Notariusze będą pełnili podstawową rolę w dostarczaniu do Portalu danych i informacji dotyczących rynku wtórnego (za pośrednictwem KAS).
11.	Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Stoimy na stanowisku, że oprócz wymienionych danych gromadzonych i przetwarzanych w ramach prowadzenia Portalu DOM, należy udostępnić informację z rejestru świadectw charakterystyki energetycznej budynków w postaci EP, EK, EU, udział OZE, emisja CO₂. Dane te są dostępne w Centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków, więc dołączenie ich powinno być wykonalne. Dane te pozwolą na świadome podejmowanie decyzji w ramach kupna i wynajmu nieruchomości o znanej efektywności energetycznej i może wpłynąć na weryfikację ceny. Obecnie w Ustawie o charakterystyce energetycznej budynków Dz.U.2024.0.101 - Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r.	Uwaga nieuwzględniona Portal DOM będzie korzystał z danych i informacji, co do zasady, gromadzonych już przez podmioty publiczne uczestniczące w systemie DOM. Dokonane rozszerzenia zakresów danych i informacji zbieranych przez te podmioty są motywowane, w pierwszej kolejności, przez potrzeby stojące dotychczas za zbieraniem tych danych i informacji. Zasilenie Portalu DOM jest w tym kontekście motywacją wtórną.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			o charakterystyce energetycznej budynków, w Art. 13. znajduje się zapis o obowiązku podania w ogłoszeniu o sprzedaży/wynajmie, wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię, ale tylko w przypadku kiedy świadectwo takie jest już sporządzone. W praktyce jest ono najczęściej sporządzane w przeddzień transakcji kupna i sprzedaży, co ewidentnie nie wpływa na posiadanie przez kupującego wiedzy o poziomie efektywności energetycznej mieszkania. <i>Art. 13. W przypadku gdy dla budynku lub części budynku zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, właściciel lub zarządca tego budynku lub tej części budynku, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo podmiot działający na ich zlecenie podają w ogłoszeniu lub reklamie dotyczących zbycia lub najmu budynku lub jego części wskaźniki rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną, udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową oraz jednostkową wielkość emisji CO₂, wyznaczone zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 rozporządzenie w sprawie wyznaczania charakterystyki energetycznej i wzoru świadectw.</i> Zapis ten pozostał w praktyce martwy, ponieważ sprawdzając ogłoszenia na popularnych portalach oferujących sprzedaż nieruchomości, można zauważyć, że tylko jedno na kilkanaście, a czasem jedno na kilkadziesiąt ogłoszeń zawiera informacje dotyczące efektywności energetycznej sprzedawanego/wynajmowanego obiektu. Jest to ogromna strata potencjału edukacyjnego, który te informacje wnoszą. Z tego punktu widzenia umieszczenie ich w rządowym Portalu DOM jest kluczowe. Dodatkowo, może się to przyczynić do upowszechnienia wprowadzania tych informacji przez portale ogłoszeniowe, dzięki czemu kupujący będzie świadom potencjalnych kosztów związanych z eksploatacją budynku/mieszkania.	W ocenie projektodawcy ważnym dla osób szukających mieszkania (i czytelnym nawet dla osób nieporuszających się biegle w temacie efektywności energetycznej) punktem odniesienia może stać się w przyszłości system klas energetycznych, który wprowadzi przejrzystą kategorizację budynków pod względem zapotrzebowania na energię. Można się też spodziewać statystycznego powiązania – w szczególności na rynku wtórnym – pomiędzy cenami mieszkań a ich klasami charakterystyki energetycznej. W przyszłości nie jest zatem wykluczone wprowadzenie odpowiednich zmian w ustawie regulującej funkcjonowanie Portalu DOM, która uwzględni ten system. Niezależnie od powyższego, w Portalu DOM będą prezentowane statystyki dotyczące cen transakcyjnych (czyli cen z już przeprowadzonych transakcji), nie zaś cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych.
12.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Brak powiązania ze świadectwem efektywności energetycznej Świadectwa efektywności energetycznej stały się obowiązkowym dokumentem przy obrocie nieruchomościami. Od 28 kwietnia 2023 roku, cyfrowe wersje tych świadectw są dostępne w odpowiednim rejestrze i zawierają datę oddania budynku do użytkowania. Dobrym	Uwaga nieuwzględniona Portal DOM będzie korzystał z danych i informacji, co do zasady, gromadzonych już przez podmioty publiczne uczestniczące w systemie DOM. Dokonane rozszerzenia

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			rozwiązaniem byłoby powiązanie tego rejestru z danymi o obrocie, co pozwoliłoby na uzupełnienie informacji dotyczących wieku i stanu technicznego budynków oraz wprowadzenie danych o obiektach objętych ochroną konserwatorską. Standard budynku oraz jego cena są ściśle związane z efektywnością energetyczną, a konieczność jej poprawy wiąże się z wymiernymi kosztami. Wiele narzędzi wprowadzanych w ramach działań na rzecz ograniczenia niskiej emisji i promowania odnawialnych źródeł energii dotyczy zasobów mieszkaniowych, zarówno w budynkach wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych. Pomijanie informacji o efektywności energetycznej, która obecnie musi być uwzględniana nawet w ogłoszeniach o sprzedaży lub wynajmie, ogranicza możliwość monitorowania skuteczności polityki mieszkaniowej w zakresie poprawy tej efektywności oraz jej wpływu na rynek nieruchomości.	zakresów danych i informacji zbieranych przez te podmioty są motywowane, w pierwszej kolejności, przez potrzeby stojące dotychczas za zbieraniem tych danych i informacji. Zasilenie Portalu DOM jest w tym kontekście motywacją wtórną. W ocenie projektodawcy ważnym dla osób szukających mieszkania (i czytelnym nawet dla osób nieporuszających się biegle w temacie efektywności energetycznej) punktem odniesienia może stać się w przyszłości system klas energetycznych, który wprowadzi przejrzystą kategorizację budynków pod względem zapotrzebowania na energię. Można się też spodziewać statystycznego powiązania – w szczególności na rynku wtórnym – pomiędzy cenami mieszkań a ich klasami charakterystyki energetycznej. W przyszłości nie jest zatem wykluczone wprowadzenie odpowiednich zmian w ustawie regulującej funkcjonowanie Portalu DOM, która uwzględni ten system. Niezależnie od powyższego, projektodawca ma świadomość tego, że prezentacja uśrednionych cen nieruchomości mieszkaniowych (nawet dla porównywalnych kategorii tych nieruchomości) niesie za sobą ryzyka dla użyteczności publikowanych w Portalu informacji (wynika to jednak także z istoty statystyk). Projektodawca ma również świadomość, że prezentacja statystyk cen transakcyjnych opartych na tak ogólnych parametrach jak przyjęte nie będzie uwzględniała części czynników wpływających na cenę, np. stanu lokalu, jego wyposażenia, np. w meble i sprzęt AGD, różnic w nakładach na wykończenie, walorów najbliższego otoczenia czy innych indywidualnych czynników kształtujących wartość nieruchomości, co oczywiście może ograniczać wartość

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				porównawczą dokonywanych zestawień, a w konsekwencji użyteczność wyników. Zaproponowany katalog kategorii danych i informacji stanowi w tym kontekście wyraz kompromisu pomiędzy różnymi racjami: potrzebą zapewnienia poprawności danych oraz użyteczności wyników, potrzebą dostarczania możliwie aktualnych informacji, dostępnością danych, obciążeniem obowiązkami informacyjnymi podmiotów działających w systemie etc. Wiele propozycji zgłaszanych przez Fundację i inne podmioty uczestniczące w uzgodnieniach było rozważanych na etapie prac koncepcyjnych nad systemem portalu prezentującego statystyki dotyczące cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych lub w toku dotychczasowego procesu legislacyjnego projektu ustawy. Motywy rezygnacji z uwzględnienia takich kategorii danych i informacji obejmowały np.: – związane z daną kategorią trudności w parametryzowaniu (trudności w zapewnieniu odpowiedniej porównywalności danych, a w konsekwencji użyteczności i wiarygodności statystyk), jak ma to miejsce np. w przypadku standardu mieszkania, – brak dostępu do danej kategorii danych, jak ma to miejsce w przypadku roku zakończenia budowy (w części przypadków) oraz (poza nieruchomościami objętymi obowiązkiem zgłaszania do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego) numeru kondygnacji. Wydaje się ponadto, że część proponowanych przez uczestników uzgodnień kategorii ma walor uzupełniający w kontekście podstawowych celów

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				działania Portalu (także walor uzupełniający dla użytkownika Portalu). Niezależnie od powyższego: 1) podstawowym celem uruchomienia Portalu jest zapewnienie osobie szukającej mieszkania aktualnych i wiarygodnych informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych (umożliwienie porównania cen w interesującej ją okolicy i tym samym ułatwienie jej wyboru korzystnej dla niej oferty), a dopiero w dalszej kolejności ułatwienie organom publicznym realizacji zadań z zakresu polityki mieszkaniowej; 2) każda propozycja kategorii danych powinna być rozważana przez pryzmat użyteczności, tj. czy stanowi wartość dodaną dla celów Portalu (w szczególności dla użytkownika Portalu) oraz adekwatności użyteczności do wprowadzanego obciążenia; 3) każda dodawana kategoria zmniejsza użyteczność Portalu (zwiększenie liczby zmiennych branych pod uwagę może w niektórych – np. generujących mniejszą liczbę transakcji – lokalizacjach uniemożliwiać wyświetlenie wyniku).
13.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Brak daty oddania budynku do użytkowania w zbieranych danych Dane Ewidencji DFG dotyczą głównie inwestycji nowobudowanych. Jeśli jednak pozyskiwane będą szersze dane od innych profesjonalnych podmiotów oraz od Szefa KAS, mieszkania i domy mogą być znacznie bardziej zróżnicowane. Powstanie zatem problem rozróżnienia rynku pierwotnego i wtórnego – w obecnych statystykach GUS, opartych na danych z RCN, rozróżnia się sprzedających na osoby fizyczne (rynek wtórny) oraz inne podmioty (rynek pierwotny).	Uwaga nieuwzględniona W tym kontekście aktualne pozostają dotychczasowe wyjaśnienia w przedmiocie katalogu danych i informacji gromadzonych w ramach prowadzenia Portalu DOM, przedstawione w odpowiedzi na uwagę Fundacji zatytułowaną „Brak powiązania ze świadectwem efektywności energetycznej”.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Łatwiejszym rozwiązaniem byłoby wskazanie daty oddania budynku do użytkowania, co jest związane z obowiązującymi standardami technicznymi. Informacja ta ma istotny wpływ na cenę nieruchomości, szczególnie w przypadku domów, ale także mieszkań, które mogą wymagać znacznych nakładów na remonty. Jest to kluczowa informacja dla ubezpieczycieli nieruchomości.	
14.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Brak informacji o konieczności przeprowadzenia remontu W przypadku wielu mieszkań na rynku wtórnym, szczególnie tych w kamienicach oraz domów jednorodzinnych, coraz częściej wymagane są znaczące inwestycje, zwłaszcza w zakresie wymiany źródła ogrzewania oraz szerszej termomodernizacji. Tego typu informacje są zazwyczaj zawarte w aktach notarialnych sprzedaży, ponieważ mogą stanowić uzasadnienie dla ceny nieruchomości niższej od rynkowej. Niektóre starostwa uwzględniają te dane w swoich rejestrach, co jest istotne dla rzeczoznawców majątkowych. Obecnie formularze przekazywane przez notariuszy nie przewidują miejsca na takie informacje, jednak można je zdobyć z innych źródeł. Warto rozważyć możliwość uwzględnienia tych danych przy przyszłych korektach cen nieruchomości do remontu, co mogłoby wpłynąć na wyliczane średnie lub mediany w Portalu DOM.	Uwaga nieuwzględniona W tym kontekście aktualne pozostają dotychczasowe wyjaśnienia w przedmiocie katalogu danych i informacji gromadzonych w ramach prowadzenia Portalu DOM, przedstawione w odpowiedzi na uwagę Fundacji zatytułowaną „Brak powiązania ze świadectwem efektywności energetycznej”.
15.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 3	Proponowane brzmienie art. 56a ust. 3 pkt 2 lit. g – w części, w której posługuje się pojęciem „liczby pokoi” przeczy zasadzie należytej i starannej legislacji. Obowiązujące przepisy nie definiują pojęcia „pokoju”. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, które regulują zagadnienia dotyczące powstawania odrębnej własności lokali oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, a także rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym posługują się pojęciem „izby”, do której to kategorii zalicza się też np. kuchnię. Pojęcie „pokoju” obce jest również przepisom ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zaproponowane rozwiązanie wprowadza chaos i powoduje, że każdy podmiot raportujący do Portalu DOM będzie indywidualnie definiował, czym jest pokój (np.	<u>Komentarz do uwagi</u> Na etapie prac koncepcyjnych były rozważane różne pojęcia, w tym te wskazane przez Uogodawcę. Ostatecznie zdecydowano się jednak na odniesienie do pojęcia pokoju. Pojęcie to jest bowiem immanentnym składnikiem opisu oferty sprzedaży mieszkania w praktyce obrotu oraz jedną z kluczowych zmiennych branych pod uwagę przy ocenie oferty przez nabywcę. Innymi słowy, liczba pokoi to podstawowy parametr opisujący zbywaną nieruchomość mieszkaniową w praktyce obrotu oraz podstawowy parametr brany pod uwagę przy ocenie oferty przez osobę poszukującą mieszkania. Z tego samego powodu

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			to samo pomieszczenie łączące funkcje pokoju i kuchni można uznać za dużą kuchnię albo za pokój z aneksem kuchennym). W żadnym rejestrze publicznym nie gromadzi się danych na temat liczby pokoi. Informacja w tym zakresie oparta byłaby wyłącznie na oświadczeniach stron i byłaby zupełnie nieweryfikowalna. Nierzadko zdarza się, że strony czynności notarialnych nie są pewne liczby pokoi, gdy posiadają kilka mieszkań albo nie mają na ten temat wiedzy, co zdarza się często w sytuacji, gdy osoba przebywająca za granicą zbywa odziedziczone mieszkanie. Ponadto strony mogą odmówić przekazania notariuszowi prawdziwych danych co do liczby pokoi np. w przypadku przebudowy wnętrza lokalu. Skoro celem prowadzenia Portalu DOM jest, między innymi – „...wzmocnienie ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienie podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych...”, to bez odpowiedzi pozostaje pytanie czy zmiany w Portalu Dom, odnoszące się do rynku wtórnego, mają być zgłaszane również w tzw. „międzyczasie”, tzn. gdy właściciel lokalu/domu dokonuje kilkukrotnie jego przebudowy, a do zbycia lokalu/domu mieszkalnego dochodzi już po którejś z rzędu modernizacji i zmianie liczby pokoi? Czy ta okoliczność jest bez znaczenia czy też może, tak jak w przypadku zmiany właściciela nieruchomości np. wskutek dziedziczenia, to właśnie właściciel powinien zgłosić fakt przebudowy do instytucji uprawnionej do dokonywania wpisów do Portalu DOM. W takim stanie rzeczy ujawnianie w Portalu DOM liczby pokoi doprowadzi do masowego wprowadzania sprzecznych ze sobą danych, a zatem zaprzeczy funkcji Portalu jako źródła wiarygodnej wiedzy.	problematiczne byłoby wprowadzenie w tym zakresie definicji legalnej pojęcia, dlatego zrezygnowano z próby jej stworzenia. Ewentualne rozbieżności w zakresie rozumienia pojęcia nie będą jednak negatywnie wpływały na funkcjonalności Portalu i jego użyteczność, podobnie jak oparcie się w tym zakresie na oświadczeniu strony. Odnosząc się do ostatniego zastrzeżenia, jest ono niezrozumiałe. W kontekście celów Portalu DOM i jego użyteczności przebudowa w toku użytkowania nieruchomości nie ma żadnego znaczenia. Kluczowe są bowiem parametry nieruchomości wpływające na jej cenę w momencie finalizowania transakcji.
16.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 5	Oparcie Portalu DOM na danych z Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oznacza, że informacje o transakcjach na rynku pierwotnym dotyczą jedynie nabywców chronionych przez ustawę, czyli osób fizycznych. W obecnej formie projekt wymaga od Szefa Krajowej Administracji Skarbowej przekazywania do Portalu DOM jedynie danych o transakcjach, w których nabywcą jest osoba fizyczna.	Uwaga uwzględniona Podstawowym celem zaprojektowania tego rozwiązania jest umożliwienie osobom fizycznym jako podmiotom mającym słabszą (w relacji do pozostałych podmiotów działających na rynku) pozycję w praktyce obrotu rozeznanie się w cenach transakcyjnych

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Brakuje natomiast informacji o transakcjach pomiędzy deweloperami a nabywcami będącymi osobami prawnymi, co jest obecnie dość powszechne. Deweloperzy często sprzedają pakiety mieszkań przedsiębiorcom, aby osiągnąć pożądaną przez banki poziom sprzedaży na wczesnym etapie inwestycji. Następnie te mieszkania mogą być sprzedawane osobom fizycznym, jeszcze w trakcie budowy (cesja) lub po oddaniu do użytkowania. Chociaż takie transakcje będą rejestrowane w Portalu, niemożliwe będzie oszacowanie skali działań pośredników, zarówno pod względem liczby transakcji, jak i różnic w cenach. Działania regulacyjne w ostatnich dwóch latach również dotyczyły tego typu działalności, znanej jako „flipowanie” na rynku pierwotnym. Dane pozyskiwane od Szefa Krajowej Administracji Skarbowej są ograniczone do transakcji, w których nabywcą jest osoba fizyczna, co wyklucza zakupy dokonywane przez podmioty zajmujące się handlem nieruchomościami, potocznie nazywane flipperami. Można z danych statystycznych wykluczać sprzedaż przetargową, jak robi to GUS, aby uniknąć zaniżania średnich cen, jednak całkowite pominięcie transakcji, gdzie kupującym jest inny podmiot niż osoba fizyczna, jest trudne do zrozumienia. Osoby fizyczne pełnią nie tylko rolę nabywców, ale także sprzedających na rynku nieruchomości. W przypadku sprzedaży bez wsparcia profesjonalistów, dostęp do jak najszerszego zakresu informacji jest kluczowy. Ustalony próg minimum 6 transakcji, mający na celu zapewnienie poufności danych przy użyciu programów do analizy, może być trudny do osiągnięcia, jeśli nie będą brane pod uwagę transakcje z osobami prawnymi. W skrajnych przypadkach może to prowadzić do braku możliwości korzystania z funkcji Portalu w określonych regionach i przedziałach czasowych. W związku z tym Portal, w kontekście efektywności regulacji dotyczących ograniczenia roli podmiotów skupujących i handlujących mieszkaniami, nie będzie pełnił istotnej roli informacyjnej w zakresie podejmowanych działań w obszarze polityki mieszkaniowej.	nieruchomości mieszkaniowych, by ułatwić im podejmowanie korzystnych decyzji zakupowych w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Dodatkowo katalog transakcji został uzupełniony o transakcje, w których po stronie nabywcy są podmioty inne niż osoby fizyczne. Umożliwi to monitorowanie rynku mieszkaniowego pod kątem ogólnej aktywności nabywców, którzy kupują mieszkania bądź w celach konsumpcyjnych bądź inwestycyjnych. Wiedza o transakcjach dokonywanych przez osoby inne niż fizyczne wzbogaci obraz segmentu rynkowego, gdzie dominującym bodźcem do dokonywania transakcji jest chęć inwestowania środków w nieruchomości mieszkaniowe.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
17.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56a ust. 5	Z regulacji wyłączono pozyskiwanie i wprowadzanie danych dot. obrotu, w którym nabywcami nieruchomości mieszkaniowych są osoby prawne. ZG SNRP nie znajduje uzasadnienia dla wprowadzenia takiego rozróżnienia, w szczególności pod względem celu prowadzenia portalu DOM (osoba prawna również nabywa lokale/budynki mieszkalne).	<u>Uwaga uwzględniona</u> Podstawowym celem zaprojektowania tego rozwiązania jest umożliwienie osobom fizycznym jako podmiotom mającym słabszą (w relacji do pozostałych podmiotów działających na rynku) pozycję w praktyce obrotu rozeznanie się w cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, by ułatwić im podejmowanie korzystnych decyzji zakupowych w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Nabywanie nieruchomości mieszkaniowych przez jednostki organizacyjne ma inny charakter gospodarczy. Cechują je inne zasady, nieco inne elementy kształtujące cenę etc. Tym samym użyteczność tego typu danych byłaby dla osoby fizycznej poszukującej mieszkania i rozważającej różne oferty kupna niewielka. Dodatkowo katalog transakcji został uzupełniony o transakcje, w których po stronie nabywcy są podmioty inne niż osoby fizyczne. Umożliwi to monitorowanie rynku mieszkaniowego pod kątem ogólnej aktywności nabywców, którzy kupują mieszkania bądź w celach konsumpcyjnych bądź inwestycyjnych. Wiedza o transakcjach dokonywanych przez osoby inne niż fizyczne wzbogaci obraz segmentu rynkowego, gdzie dominującym bodźcem do dokonywania transakcji jest chęć inwestowania środków w nieruchomości mieszkaniowe.
18.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 1 w zw. z art. 56a ust. 2	Zapisy wskazanych jednostek redakcyjnych wydają się być zbędnym powtórzeniem.	<u>Komentarz do uwagi</u> Brzmienie tych przepisów zostało ustalone w toku uzgodnień dokonanych podczas konferencji uzgodnieniowej, m.in. w celu zapewnienia zgodności z RODO.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				W przywołanych przepisach określone zostały zadania UFG składające się na prowadzenie Portalu DOM oraz wymagane przez RODO cele przetwarzania przez UFG danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM.
19.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56b	Wprowadzenie zapisu o utworzeniu Elektronicznej Karty Nieruchomości zapewniałoby opis nieruchomości i definiowało jedno źródło informacji - akt notarialny. Wówczas nie byłoby konieczności pobierania danych ani z Ewidencji ani z KAS.	<u>Komentarz do uwagi</u> W tym kontekście aktualne pozostają dotychczasowe wyjaśnienia przedstawione w odpowiedzi na uwagę ZBP zatytułowaną „Elektroniczna Karta Nieruchomości”.
20.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 1 pkt 1	Pytanie komu, gdyż instytucjom centralnym przekazuje wyłącznie przetworzone dane statystyczne.	<u>Komentarz do uwagi</u> Przepis stanowi o udostępnianiu tych informacji ogółowi społeczeństwa.
21.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 1 pkt 4	Taki zapis zapowiada utworzenie nowego podmiotu zajmującego się statystyką w zakresie obrotu mieszkaniami i domami jednorodzinnymi, nie ma natomiast w projekcie zasad przekazywania informacji do Głównego Urzędu Statystycznego. Pojawia się ryzyko podwójnego obiegu analiz statystycznych rynku mieszkaniowego.	<u>Komentarz do uwagi</u> Projekt nie ma takich ambicji. Odnosząc się do drugiej uwagi, zgodnie z projektowanymi przepisami udostępnianie informacji Prezesowi GUS odbywa się na zasadach określonych w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej.
22.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 2	Proponuje się dodanie przed kropką zdania „oraz współpracuje z zewnętrzną (międzybankową) bazą danych o rynku nieruchomości, o której mowa w Rekomendacja J Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach.”	Uwaga nieuwzględniona Uwaga niezrozumiała w kontekście brzmienia przepisu, do którego się odnosi.
23.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 3 w zw. z art. 1 pkt 7	Przepis zabrania wykorzystywania przez UFG (pracowników UFG) danych pozyskanych w ramach Portalu DOM poza celami przewidzianymi ustawą. Nowelizacja nie prowadzi żadnych przepisów karnych za złamanie w/w zakazu, w przeciwieństwie do kar nałożonych na podmioty zobowiązane do przekazywania danych do portalu DOM, a nie wypełniających tego obowiązku (zmiana przewidziana w art.1 pkt 7).	<u>Komentarz do uwagi</u> Przepis jest efektem uzgodnień dokonanych podczas konferencji uzgodnieniowej w celu wzmocnienia ochrony danych osobowych. Brzmienie przepisu zostało skonstruowane analogicznie do obowiązującego już w systemie zmienianej ustawy – w kontekście Ewidencji

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego – art. 51 ust. 5. Naruszenie będzie oceniane na zasadach ogólnych, podobnie jak w przypadku już obowiązującego przepisu.
24.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 3	W ust. 3 art. 56c brzmi napisano „Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym w związku z prowadzeniem Portalu DOM udzielono danych i informacji objętych ochroną danych osobowych lub tajemnicą skarbową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te dane i informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w niniejszym rozdziale”, natomiast w art. 51 w ust. 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym napisano „Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym zgodnie z ust. 1 pkt 1 udzielono informacji objętych tajemnicą bankową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te informacje wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w ustawie”. Oczywiście postanowienia art. 51 ust. 1 ustawy zmienianej mają zastosowanie również w zakresie Portalu DOM, ale jeżeli informacje gromadzone w portalu DOM, który prowadzić będzie Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, pochodzą od banków, nawet pośrednio, bo wcześniej zostały przekazane do Ewidencji prowadzonej przez ten fundusz, to stanowią tajemnicę bankową, nawet jeżeli będą to dane osobowe, i nawet jeżeli nie ma wprost w treści powiązania z ww. przepisem. Niemniej jednak dane osobowe klientów banku są elementem informacji stanowiących tajemnicę bankową, a tym samym przepisy ustawy - Prawo bankowe przewidują dalej idącą ich ochronę. Postanowienia art. 56c ust. 4 pkt 3, w których nie wspomina się o tajemnicy bankowej i nie powiązania z art. 51 ust. 5 ustawy zmienianej, wydają się zawężone i powinny uwzględniać również tajemnice prawnie chronione wskazane w art. 51 ust. 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tj. tajemnicę bankową, szczególnie że zgodnie z art. 105 ust. 2 lit. zd ustawy - Prawo bankowe, banki mają obowiązek udzielania informacji stanowiących tajemnicę bankową na żądanie Ubezpieczeniowego Funduszu	Uwaga nieuwzględniona Banki i inne instytucje finansowe nie będą obowiązane do zgłaszania danych i informacji do Portalu. W przypadku danych i informacji zgłaszanych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego zastosowanie ma obowiązujący art. 51 ust. 5 ustawy zmienianej. Jest on stosowany w kontekście wszystkich zadań wskazanych w tej ustawie, a zatem także w kontekście prowadzenia Portalu DOM.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Gwarancyjnego w zakresie określonym ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz upoważnionym pracownikom tego funduszu w zakresie określonym w upoważnieniu.	
25.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 3	Celowym byłoby dopisanie po zastąpieniu kropki przecinkiem „lub innych przepisach prawa”.	Uwaga nieuwzględniona Przepis jest efektem uzgodnień dokonanych podczas konferencji uzgodnieniowej w celu wzmocnienia ochrony danych osobowych, w tym zapewnienia zgodności z RODO.
26.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 3	Brak informacji o odpowiedzialności karnej.	<u>Komentarz do uwagi</u> Przepis jest efektem uzgodnień dokonanych podczas konferencji uzgodnieniowej w celu wzmocnienia ochrony danych osobowych. Brzmienie przepisu zostało skonstruowane analogicznie do obowiązującego już w systemie zmienianej ustawy – w kontekście Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego – art. 51 ust. 5. Naruszenie będzie oceniane na zasadach ogólnych, podobnie jak w przypadku już obowiązującego przepisu.
27.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 4	w ust. 4 w pkt 1 w lit. a) napisano, że Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny usuwa dane i informacje gromadzone i przetwarzane w ramach prowadzenia Portalu DOM najpóźniej z upływem 6 lat. Natomiast w art. 54 zmienianej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym napisano „Dane i informacje gromadzone w Ewidencji usuwa się po upływie 6 (...)”	Uwaga uwzględniona
28.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56c ust. 5	Zapis wskazanej jednostki redakcyjnej wydaje się być zbędny, gdyż określono już wcześniej kto jest nabywcą celów Portalu DOM. Nie zrozumiałe jest zatem użycie pojęcia „również”.	<u>Komentarz do uwagi</u> W związku z wykreśleniem przepisu uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
29.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56d	Postuluje się dodanie ust. 6 w brzmieniu „6. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia dostęp zewnętrznej (międzybankowej) bazy danych o nieruchomości, o której mowa w Rekomendacja J Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach. do informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych.” Pozwoli to zwiększyć efektywność ochrony interesów uczestników zarówno rynku bankowego.	Uwaga nieuwzględniona Aktualnie nie przewiduje się integracji Portalu z bazami sektora bankowego. Sektor bankowy będzie mógł korzystać z Portalu na zasadach powszechnego dostępu. Szczegółowa argumentacja w tym zakresie została przedstawiona w kontekście wcześniej omawianych uwag dotyczących tej problematyki.
30.	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56d ust. 1	Wnosimy o wprowadzenie, w projekcie ustawy, rozwiązań umożliwiających osobom posiadającym uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (rzecznawcom majątkowym) dostęp do danych i informacji gromadzonych w projektowanym Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem - Portal DOM. Zakres informacji mających być udostępnianych publicznie jest zbyt ogólny i niewystarczający aby mógł stanowić narzędzie pomocne w pracy osób zawodowo zajmujących się określaniem wartości nieruchomości (głównie dla sektora publicznego, np. dla postępowań sądowych oraz administracyjnych). Możliwość korzystania z możliwie pełnej bazy danych, a takie jest przecież zamierzenie projektodawcy, umożliwi rzeczoznawcom majątkowym analizę rynku nieruchomości w szerszym ujęciu (np. celem określania trendów zmiany cen w segmentach rynku nieruchomości objętych danymi gromadzonymi w Portalu DOM). Należy zauważyć, że rzeczoznawcy majątkowi są już ustawowo uprawnieni do korzystania z szeregu danych i informacji zawartych np. w aktach notarialnych, a jednocześnie informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową, a tym samym nie widzimy podstaw prawnych wynikających z obowiązujących przepisów, które ograniczałyby możliwość dostępu przez rzeczoznawców majątkowych do danych i informacji gromadzonych na potrzeby Portalu DOM. Wprowadzenie w projektowanej ustawie prawnych możliwości dostępu rzeczoznawców majątkowych do tych danych,	Uwaga nieuwzględniona Brzmienie przepisów o dostępie na wniosek jest odpowiedzią na uwagi zgłaszane w ramach dotychczasowych uzgodnień zewnętrznych, w tym w przedmiocie ochrony danych osobowych. W wyniku tych uwag ze względu na potrzebę zapewnienia ochrony prywatności zrezygnowano z dostępu do danych jednostkowych na wniosek. Jedynym podmiotem mającym dostęp do danych i informacji przekazywanych na potrzeby Portalu DOM będzie UFG jako podmiot prowadzący Portal. Takiego dostępu nie będzie miał nawet minister odpowiedzialny za sprawy mieszkaniowe, czyli Minister Rozwoju i Technologii. Niezależnie od powyższego dane udostępniane w projektowanym Portalu DOM na zasadach ogólnych, w szczególności dane o poziomie cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych wskazanych w ustawie przekrojach terytorialnych, czasowych i rodzajowych, będą umożliwiały prowadzenie przez rzeczoznawców majątkowych analiz o zasięgu wskazanym w uwadze (tj. „np. celem określania trendów zmiany cen w segmentach

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			z jednoczesnym określeniem technicznych zasad udostępnienia tych danych, wydaje się w pełni uzasadnione. Ponadto, zgodnie z omawianym projektem do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym art. 56a ust. 3 pkt 3 lit. c danymi i informacjami gromadzonymi i przetwarzanymi w ramach prowadzenia Portalu DOM będą m.in. dane i informacje o umowach, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo do domu jednorodzinnego. Dotychczasowe źródło informacji o tym segmencie rynku (spółdzielcze własnościowe prawa), tj. akty notarialne znajdujące się w posiadaniu spółdzielni, jest narzędziem niewystarczającym ze względu na często zgłaszane przez rzeczoznawców majątkowych odmowy udostępniania tych dokumentów przez spółdzielnie mieszkaniowe pomimo obowiązku wynikającego z art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Portal DOM w zamierzeniu będzie gromadził wszystkie umowy dotyczące przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw, co ma dodatkowe znaczenie w sytuacji gdy na danym rynku lokalnym funkcjonuje kilka lub kilkanaście spółdzielni. Takie kompleksowe źródło informacji jakim ma być Portal Dom umożliwi prowadzenie kompleksowej analizy rynku. Uważamy, że jeżeli prawodawca nakład na rzeczoznawców majątkowych obowiązek kompleksowej analizy rynku nieruchomości, to zasadnym jest, aby jednocześnie zapewniał stosowne narzędzia do pozyskiwania danych umożliwiających dokonywanie takich analiz z wykorzystaniem możliwości jakie daje nowoczesne "oprzyrządowanie" informatyczne.	ryнку nieruchomości objętych danymi gromadzonymi w Portalu DOM"). Proponowany art. 56d ustawy deweloperskiej wprowadzi szczególny tryb dostępu do szerszych zakresowo statystyk w celu realizacji przez uprawnione podmioty zadań ustawowych wspierających realizację polityki mieszkaniowej. Prawo dostępu otrzymają konkretne organy, a także wybrane podmioty o krajowym zasięgu oddziaływania, zaangażowane w zadanie monitorowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (np. w celach kontrolnych, statystycznych, finansowych etc.). Przyznanie pełnego dostępu do danych (nawet z pominięciem danych osobowych) tak szerokiemu katalogowi użytkowników jak wybrane grupy zawodowe stwarzałoby, jak wspomniano, ryzyka w zakresie bezpieczeństwa danych oraz kontroli ich wykorzystywania, co spotkałoby się ze sprzeciwem organu odpowiedzialnego za przestrzeganie zasad w tym zakresie. Przy niewspółmiernych do korzyści wynikających z przyznania dostępu ryzykach prowadziłoby również do znacznego wzrostu kosztów obsługi Portalu, w tym związanych z koniecznością rozpatrywania przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjnych wniosku o dostęp na potrzeby każdorazowego opracowywania operatu szacunkowego (nie wspominając już o konieczności wprowadzenia mechanizmów ograniczających wybranej grupie dostęp do danych osobowych).
31.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56d ust. 1	Dane przekazywane do GUS i NBP będą zanonimizowane i opracowane statystycznie, co może utrudnić ich integrację z istniejącymi analizami przygotowywanymi przez te instytucje. Jednak istotniejsze jest wykluczenie gmin i miast z grona podmiotów, które mogą korzystać z tych danych, zestawień	<u>Komentarz do uwagi</u> Dostęp do opracowań na wniosek został przyznany jedynie kilku podmiotom działającym na poziomie centralnym, i tylko w takim zakresie,

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			i opracowań. Samorządy są odpowiedzialne za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców na swoim terenie i mogą podejmować działania, takie jak budowa mieszkań w ramach SIM czy realizacja polityki przestrzennej, gdy dostrzegają problemy z popytem. Ustawowe rozwiązania to tylko część polityki mieszkaniowej, którą wdrażają samorządy we współpracy z instytucjami centralnymi. Jeśli Portal DOM ma pełnić rolę w monitorowaniu instrumentów polityki mieszkaniowej, dostęp do opracowań powinien być również udostępniony samorządom. Obecnie większe miasta mają dostęp do danych z Rejestru Cen Nieruchomości, a miasta na prawach powiatów są odpowiedzialne za prowadzenie tej bazy. Nie jest to jednak źródło często wykorzystywane do kształtowania polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym lub krajowym. RCN funkcjonuje w sposób nieujednolicony w skali kraju i wymaga znacznych nakładów pracy przy wprowadzaniu danych, dlatego dążenie do ujednolicenia standardów i poprawy dostępności informacji o średnich cenach mieszkań i domów jest zrozumiałe. Całkowity podział w proponowanym projekcie, w którym urzędy centralne korzystają z danych z innego źródła niż samorządy, sądy i system bankowy, nie sprzyja przejrzystości rynku mieszkaniowego. Regulacja nie przewiduje także dostępu do danych, nawet w zanonimizowanej formie, na cele naukowe, takie jak badania, analizy czy porównania, w tym na poziomie międzynarodowym. Działalność naukowa często stanowi pierwszy krok w wprowadzaniu instrumentów polityki mieszkaniowej, dlatego współpraca Portalu DOM z instytucjami badawczymi na poziomie danych, a nie tylko w kontekście już opublikowanych opracowań, mogłaby być wartościowa dla polityki mieszkaniowej zarówno na poziomie centralnym, jak i lokalnym. Cele naukowe zostały wymienione w uzasadnieniu do projektu.	w jakim jest to uzasadnione ich ustawowymi zadaniami w ramach kształtowania polityki mieszkaniowej. Takie ograniczenie jest motywowane zarówno zadaniami realizowanymi przez te podmioty oraz ochroną interesów stron transakcji mieszkaniowych, jak i ustawową rolą UFG. Rozdrobnienie w katalogu podmiotów uprawnionych do opracowań na wnioski mogłoby bowiem nakładać na UFG obowiązki, których uciążliwość byłaby niewspółmierna do wartości płynącej z takiego dostępu. Podmioty nieuwzględnione w katalogu będą mogły korzystać z informacji gromadzonych w Portalu DOM w ramach powszechnego dostępu. Przykładowo, gminy będą mogły generować różne zestawienia dotyczące obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi na ich terenie.
32.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56d ust. 1	W ramach instytucji zajmującej się ubezpieczeniami, gwarancjami mają powstawać analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych, nie ma natomiast w projekcie zasad przekazywania informacji do Głównego Urzędu Statystycznego. Znów może to doprowadzić do sytuacji, kiedy powstanie „podwójny obieg” analiz statystycznych rynku, gdzie GUS będzie opierać się o dane z RCN i publikować	<u>Komentarz do uwagi</u> Zgodnie z projektem ustawy opracowania będą przekazywane Prezesowi GUS na jego wniosek po spełnieniu warunków ustawowych i na

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			swoje opracowania, ale z dużo większym opóźnieniem niż Portal DOM. W dodatku wciąż będą głębsze różnice, polegające na branych pod uwagę transakcjach i szczegółowości informacji, przypisywaniu ich do rynku pierwotnego i wtórnego. Zwiększenie liczby opracowań dla mniejszych przedsiębiorców z branży budowlanej i dla osób fizycznych znów może nie sprzyjać przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych.	zasadach określonych w przepisach o statystyce publicznej. Niezależnie od powyższego ramy Portalu DOM zostały zaprojektowane w taki sposób, aby w pierwszej kolejności zapewnić bieżącą przydatność informacji generowanych przez Portal [tj. szybką odpowiedź na pojawiającą się <i>ad hoc</i> (konkretną) potrzebę porównania otrzymanej oferty nabycia nieruchomości mieszkaniowej z przeciętnymi cenami uzyskanymi w okolicy]. Działanie Portalu ma zatem mieć w praktyce obrotu przede wszystkim wymiar użytkowy, przyjazny dla osoby fizycznej szukającej mieszkania. Warto również podkreślić, że w Portalu znajdują się dane wynikające z umów deweloperskich, podczas gdy GUS korzysta w swoich statystykach z danych wynikających z ostatecznych umów przeniesienia własności. Opracowania GUS pełnią inne funkcje. Prawdopodobieństwo, że działanie Portalu ograniczy przejrzystość rynku, jest zatem w ocenie projektodawcy dużo niższe niż prawdopodobieństwo, że przejrzystość rynku wskutek działania Portalu zostanie zwiększona.
33.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56d ust. 2	W projekcie przewidziano, że dane gromadzone i przetwarzane w Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (Portal DOM) mają służyć m.in. udostępnianiu informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Chociaż przepisy zawarte w art. 56d ust. 2 wskazują, że dane te mają być opracowywane w sposób uniemożliwiający identyfikację osoby fizycznej lub nieruchomości, nie uwzględniono wyraźnie zakazu umożliwienia identyfikacji dewelopera. Brak tego zastrzeżenia może prowadzić do sytuacji, w której na podstawie zbiorczych danych można będzie wywnioskować, który deweloper odpowiada za konkretne transakcje, zwłaszcza na rynkach o mniejszej liczbie graczy. Publiczne ujawnianie szczegółowych informacji o cenach transakcyjnych przypisanych do	Uwaga nieuwzględniona Podstawowym celem zaprojektowania tego rozwiązania jest zwiększenie przejrzystości rynku mieszkaniowego. Z celem tym immanentnie związane jest zwiększenie transparentności działań podmiotów profesjonalnych zbywających nieruchomości mieszkaniowe. Podnoszone ryzyko dotyczyć będzie każdego dewelopera w skali kraju. Nie zostaną ujawnione jednak dane odnoszące się do konkretnych transakcji. Portal DOM ma być narzędziem ochrony słabszej (w kontekście m.in. dostępu do informacji), a nie silniejszej

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			konkretnych deweloperów może prowadzić do poważnych naruszeń zasad uczciwej konkurencji. Oznacza to, że konkurencja będzie miała dostęp do szczegółowych danych handlowych, co może doprowadzić do manipulacji cenami, prób wykluczania z rynku innych deweloperów lub wymuszenia zmian strategii cenowej przez inne podmioty. Transparentność na rynku nieruchomości jest istotna, ale nie może prowadzić do ujawnienia wrażliwych informacji handlowych, które mogą być wykorzystywane przez konkurencję w sposób nieuczciwy. Udostępnianie takich danych w obecnej formie mogłoby naruszyć rynkową równowagę i wywołać niepożądane skutki, takie jak zmniejszenie elastyczności cenowej, zaburzenie strategii handlowych deweloperów, a także obniżenie konkurencyjności rynku nieruchomości. Dlatego też proponuję, aby w art. 56d ust. 2 doprecyzować, że dane udostępniane przez Portal DOM nie powinny umożliwiać identyfikacji nie tylko osób fizycznych i nieruchomości, ale również deweloperów oraz innych podmiotów gospodarczych zaangażowanych w transakcje. Wprowadzenie takiej zmiany zapewni, że rynek pozostanie konkurencyjny i przejrzysty, a jednocześnie zapobiegnie nadużyciom wynikającym z nadmiernej transparentności. Przykładowa treść uwagi: „Art. 56d ust. 2: Informacje, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, są generowane lub opracowywane i udostępniane w postaci, która uniemożliwia identyfikację osoby fizycznej, nieruchomości, a także dewelopera lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.” Taka zmiana w przepisach zabezpieczy interesy przedsiębiorców działających na rynku nieruchomości, eliminując ryzyko naruszenia zasad uczciwej konkurencji poprzez możliwość identyfikacji podmiotów na podstawie udostępnianych danych.	strony w umowach związanych z obrotem nieruchomościami mieszkaniowymi.
34.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56d ust. 2	Dane przekazywane do GUS i NBP będą więc już zanonimizowane, opracowane statystycznie, co może utrudniać integrację z	<u>Komentarz do uwagi</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			istniejącymi statystykami i analizami przygotowywanymi przez te podmioty.	Nie ma potrzeby zapewnienia takiej integracji na poziomie ustawowym.
35.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56e ust. 1	W odniesieniu do art. 56e ust. 1 projektu ustawy dotyczącego Portalu DOM, przepis ten stanowi, że upubliczniane będą informacje o liczbie transakcji oraz średnich cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych lub ich medianach w lokalizacji, okresie i przekroju rodzajowym wybranym przez użytkownika Portalu DOM. Umożliwi to osobom zainteresowanym nabyciem nieruchomości uzyskanie informacji na temat cen w wybranym miejscu i czasie, co ma na celu pomóc w wyborze najkorzystniejszej oferty. Jednakże przepis ten nie precyzuje, jakie konkretne przekroje terytorialne będą dostępne w ramach udostępnianych danych. Brak precyzji w tym zakresie może prowadzić do niejasności co do tego, w jakiej formie i na jakim poziomie szczegółowości będą prezentowane dane, co może mieć istotne znaczenie dla użytkowników Portalu oraz dla deweloperów i sprzedających. Nie jest jasne, czy dane będą dostępne na poziomie: 1. Określonych adresów – co może prowadzić do bardzo szczegółowej identyfikacji poszczególnych transakcji; 2. Ulic – co również może mieć wpływ na ograniczoną liczbę transakcji, szczególnie w mniej zurbanizowanych obszarach; 3. Jednostek administracyjnych – takich jak osiedla, dzielnice, gminy, powiaty czy województwa, co może zapewniać bardziej ogólne dane, ale mniej przydatne w precyzyjnym porównywaniu cen. Proponowana uwaga: Należy uzupełnić art. 56e ust. 1 o wskazanie, jakie konkretne przekroje terytorialne będą dostępne w ramach Portalu DOM. Nieprecyzyjne określenie "lokalizacji" w obecnym brzmieniu przepisu może prowadzić do istotnych problemów interpretacyjnych i praktycznych. W szczególności należy rozważyć, czy dane będą udostępniane na poziomie: adresu, ulicy, dzielnicy, gminy, powiatu, województwa.	Uwaga nieuwzględniona Ogólny charakter tych przepisów jest zgodny z intencją projektodawcy i zasadami tworzenia przepisów prawa. Zbyt kazuistyczna na poziomie normatywnym ograniczałaby użyteczność Portalu DOM. Powodowałaby także konieczność częstszego nowelizowania ustawy, w przypadku np. braku uwzględnienia w pierwotnych przepisach pojawiających się w zależności od okoliczności potrzeb analitycznych. Mając na względzie wcześniejszą argumentację dotyczącą przejrzystości działań deweloperów, doprecyzowanie jest niecelowe również z punktu widzenia ochrony interesów stron. Został bowiem wprowadzony mechanizm ochrony uniemożliwiający generowanie wyniku na podstawie konkretnej transakcji. Na marginesie należy zauważyć, że zakresem informacji statystycznych objęte zostaną ceny transakcyjne a nie ofertowe.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Brak doprecyzowania może prowadzić do ryzyka naruszenia prywatności osób fizycznych, a także zasad uczciwej konkurencji, zwłaszcza jeśli dane będą mogły być powiązane z indywidualnymi adresami nieruchomości lub zidentyfikowanymi deweloperami. Zbyt szczegółowe dane mogą wpływać na sposób prowadzenia działalności przez deweloperów, np. poprzez zmniejszenie konkurencyjności ofert lub ich sztuczne zawyżanie. Z drugiej strony, zbyt ogólne dane mogą nie spełniać celu informacyjnego Portalu i być mało przydatne dla nabywców nieruchomości. Istnieje też ryzyko, że analiza tych danych może ujawnić strategię sprzedażowe poszczególnych deweloperów. W mniejszych lokalizacjach, gdzie liczba transakcji jest ograniczona, a deweloperów działających na rynku jest niewielu, łatwo może dojść do ujawnienia, które transakcje dotyczą których firm. Doprecyzowanie tego przepisu jest kluczowe dla zapewnienia równowagi pomiędzy przejrzystością rynku nieruchomości a ochroną danych i zasad uczciwej konkurencji.	
36.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56e ust. 3	Zapis wskazanej jednostki redakcyjnej wydaje się być zbędny, gdyż określono już wcześniej kto jest nabywcą celów Portalu DOM. Nie zrozumiałe jest zatem użycie pojęcia „również”.	<u>Komentarz do uwagi</u> W związku z wykreśleniem przepisu uwaga stała się bezprzedmiotowa.
37.	Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 1 pkt 7	Rozszerzony obowiązek raportowania objęty będzie sankcją wstrzymania wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego, która funkcjonuje na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów prawa w stosunku do Ewidencji. Należy wskazać, że zablokowanie wypłat środków wpłacanych przez nabywców na rachunki powiernicze z powodu naruszenia obowiązku nałożonego w projektowanej ustawie może w skrajnych przypadkach prowadzić do utraty płynności finansowej i zagrażać właśnie wypłacalności dewelopera, czyli doprowadzić do skutku odwrotnego do zamierzonego. Celem ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym było zwiększenie bezpieczeństwa inwestycji na mieszkaniowym	<u>Komentarz do uwagi</u> Jak słusznie zauważył Uwagodawca, sankcja ta już obowiązuje. Co więcej, zakres danych wymaganych dodatkowo do uzupełnienia jest niewielki w relacji do już zbieranych w Ewidencji danych. Najlepszym sposobem uniknięcia ryzyka niewypłacalności jest po prostu dopełnienie ustawowego obowiązku. Odnosząc się do drugiej uwagi, sankcją w przypadku podmiotów obowiązanych do zgłoszenia do Ewidencji jest wspomniane przez Uwagodawcę wstrzymanie wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego. W przypadku innych podmiotów profesjonalnych

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			ryнку pierwotnym, zatem utworzenie portalu informacyjnego, nie powinno tego celu naruszać. Dodatkowo wprowadzono przepisy regulujące odpowiedzialność karną za nieprzekazywanie danych do Portalu DOM lub przekazywanie danych niezgodnych ze stanem faktycznym, co jest istotnym rozszerzeniem odpowiedzialności, gdyż nie funkcjonuje aktualnie w stosunku do Ewidencji.	nie jest to możliwe, gdyż nie są one objęte obowiązkiem prowadzenia takiego rachunku, dlatego konieczne było określenie sankcji przez przepis karny.
38.	Związek Banków Polskich	Art. 1 pkt 7	Art. 60a ust. 2 jest zbędny. Wprowadzanie uprzywilejowanej postaci czynu zabronionego jest racjonalne, gdy stwarza możliwość sankcji niższej niż najniższa przy postaci podstawowej, w tym przypadku taka sytuacja nie występuje na podstawie ust. 1 można orzec grzywnę w najniższej wysokości.	Uwaga uwzględniona
39.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 1 pkt 7-9	W odniesieniu do przepisów dotyczących sankcji przewidzianych w art. 60a–60c projektu ustawy, należy zwrócić uwagę na brak zachowania zasady proporcjonalności między rodzajem przewinienia a surowością kary. Przewidziane kary, w tym kara pozbawienia wolności do lat 2 za błędy w przekazywaniu danych do Portalu DOM, wydają się być zbyt surowe w kontekście celów i charakteru tego portalu, który ma pełnić głównie funkcje informacyjne i statystyczne. Proponowana uwaga: Przepisy art. 60a ust. 1, które przewidują karę pozbawienia wolności za przekazywanie niezgodnych ze stanem faktycznym danych do Portalu DOM, nie są proporcjonalne do charakteru i celu tego portalu. Portal DOM ma za zadanie gromadzić dane dotyczące cen nieruchomości w celach informacyjnych, ułatwiając obywatelom dostęp do informacji o rynku nieruchomości. Błędy w przekazywaniu danych, o ile nie są one wynikiem świadomego fałszowania informacji, nie powinny być traktowane tak surowo, jak przewidują to obecne przepisy. Kara pozbawienia wolności jest sankcją ostateczną, stosowaną w sytuacjach poważnych naruszeń, które zagrażają porządkowi publicznemu lub bezpieczeństwu. W przypadku przekazywania błędnych danych do Portalu DOM, który ma na celu informowanie o cenach transakcyjnych i służy głównie celom statystycznym,	Uwaga nieuwzględniona Przyjęte w projekcie sankcje nie wykraczają poza system regulacji karnych dotyczących świadczenia niezgodnie ze stanem faktycznym. Wpisują się też w system sankcji przyjętych w tzw. ustawie deweloperskiej. Taką samą karą zagrożony jest czyn polegający np. na podaniu nieprawdziwych informacji w prospekcie informacyjnym. Niezależnie od powyższego, to sąd ustala relację między czynem a potrzebą zadośćuczynienia, kierując się w tej ocenie racjonalnymi przesłankami.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			wprowadzenie kar pozbawienia wolności wydaje się być zbyt restrykcyjnym środkiem. Proponowane zmiany: Wprowadzenie gradacji sankcji, która uwzględni różne stopnie przewinienia, byłoby bardziej odpowiednie. W przypadku mniejszych błędów, które mogą wynikać np. z niezamierzonych pomyłek, odpowiednią sankcją powinna być jedynie grzywna. Kara pozbawienia wolności powinna być zarezerwowana dla przypadków świadomego fałszowania danych, które miałyby istotny wpływ na działanie rynku nieruchomości lub prowadziły do poważnych szkód.	
40.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 3	Projekt wprowadza zmianę ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz.1001) poprzez zmianę art.41a § 1 oraz dodanie w art. 41a po §1 nowego §1a. Zmiana ta nakłada na Krajową Radę Notarialną obowiązek prowadzenia listy notariuszy oraz zastępców notarialnych i notariuszy emerytowanych wyznaczonych do zastępstwa notariusza z zakresem danych w bardzo rozbudowanym zakresie. Zdaniem ZG SNRP, mając na uwadze fakt, że zasady określone przez obecne przepisy, które nakładają na KRN obowiązek prowadzenia listy notariuszy i zastępców notarialnych z zakresem danych wskazanych w art.41a prawa o notariacie, są w zupełności wystarczające, to proponowana zmiana jest bezzasadna, nie zawiera informacji o źródle finansowania tego obowiązku, a argumenty podane przez Projektodawcę są nieprzekonujące. Dane zawarte w tym spisie powinny mieć wyłącznie charakter informacyjny. To, co proponuje Projektodawca w Projekcie bezpośrednio łączy się z nadzorem nad notariuszami i zastępcami notarialnymi w związku z dokonywanymi przez nich czynnościami notarialnymi (art.26 prawa o notariacie). Takiego nadzorczego uprawnienia nie posiada Krajowa Rada Notarialna, dlatego i zakres prezentowanych i udostępnianych przez nią informacji powinien być ściśle reglamentowany i ograniczony wyłącznie do treści informacyjnych. [...] spis ten ma zawierać bardzo rozbudowane dane. Obecny przepis odnosi się wyłącznie do charakteru informacyjnego tego spisu i nie ma żadnego związku z zastępowaniem notariusza. Jest to	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Uwzględniając stanowisko MF i MS względem niniejszej uwagi, zrezygnowano ze zmiany polegającej na dodaniu w art. 41a ustawy – Prawo o notariacie nowego przepisu § 1a. W zgodnej opinii obu resortów obowiązek upubliczniania wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (poprzez ogłoszenie w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”) w pełni zabezpiecza powszechny dostęp do informacji o miejscu oraz osobach dokonujących czynności notarialnych. W uzasadnieniu omówione zostały cele proponowanej modyfikacji. Celem zmiany jest prawidłowa i szybka identyfikacja osób oraz ich uprawnień wypełniających obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 84a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa. Szef KAS gromadzi w systemie Centralny Rejestr Czynności Majątkowych dane o czynnościach majątkowych, które mogą powodować powstanie zobowiązania podatkowego na podstawie informacji i aktów notarialnych przesyłanych przez notariuszy i ich zastępców. Otrzymuje on wprowadzić listę notariuszy i zastępców notarialnych drogą elektroniczną, zawiera ona

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			oczywiście konsekwencją tego, że nadzór nad notariuszami (a zastępowanie notariusza ma z tym nierozwalny związek) jest sprawowany przez Ministra Sprawiedliwości, Prezesa Sądu Apelacyjnego i Radę Izby Notarialnej. Krajowa Rada Notarialna w swoich kompetencjach takiego nadzoru nie ma - <i>dotadowy fragment zaczerpnięty z uchwały – przyp. MRiT]</i> Zupełnie na marginesie należy dodać, że Projektodawca zupełnie zapomniał o aplikantach notarialnych, którzy w sytuacji przewidzianej treścią art.22a prawa o notariacie, również mogą dokonywać czynności notarialnych w zawężonym zakresie, a informacje o tym fakcie właściwe rady izb notarialnych skrupulatnie gromadzą. Powyższe świadczy o pobieżnej analizie zagadnienia.	jednak tylko elementy wskazane wprost w aktualnym brzmieniu przepisu art. 41a § 1 w związku z § 3a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (m.in. imię i nazwisko notariusza albo zastępcy notarialnego). Determinuje to konieczność ich dalszej „manualnej” weryfikacji przed zaimportowaniem do prowadzonego przez Szefa KAS systemu. Taka sytuacja opóźnia udostępnianie aktów notarialnych w systemie. Brak możliwości identyfikacji osoby, która dokonała czynności notarialnych, powoduje niemożność powiązania tych danych bądź błędne pobieranie i prezentowanie danych przekazywanych przez notariuszy. Zaprojektowana zmiana sprowadza się zatem jedynie do automatycznego przekazywania danych, które dotychczas były wprowadzane fizycznie w celu identyfikacji osób uczestniczących w czynnościach majątkowych. Taki sposób przekazywania danych nie tylko usprawni proces, ale też ograniczy możliwość wprowadzania błędnych danych. Odnosząc się do uwagi dotyczącej aplikantów notarialnych, w ocenie projektodawcy czynności objęte zastępstwem wyznaczonym w oparciu o art. 22a ustawy – Prawo o notariacie nie stanowią czynności, o których dokonaniu gromadzi informacje Szef KAS. Co do kwestii finansowania, sprawa ta została omówiona w kontekście uwag dotyczących wynagradzania notariuszy.
41.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 3	Zmiana ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tj. Dz.U. z 2024 r., poz.1001) poprzez nadanie nowej treści art.41z §1 oraz wprowadzenie nowego §1a w art.41a budzi wiele wątpliwości co do celu jakiego ma służyć prowadzenie rejestru w zakresie, jaki przewidują wymienione przepisy. Projektodawca w ogóle tego nie	Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie Uwzględniając stanowisko MF i MS, zrezygnowano ze zmiany polegającej na dodaniu w art. 41a ustawy – Prawo o notariacie nowego przepisu § 1a. W zgodnej opinii obu resortów

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			wyjaśnił (szerzej na ten temat w części odnoszącej się do Uzasadnienia). Charakter i zakres danych gromadzonych obecnie przez Krajową Radę Notarialną w oparciu o przepis art.41a jest w zupełności wystarczający. Są to podstawowe aktualne informacje, które siłą rzeczy nie mogą być „bieżącym spisem z natury”, bo ten prowadzi właściwe rady notarialne, sprawujące nadzór nad notariuszami w ramach ustawowych kompetencji. W zakresie rejestru KRN realizuje obowiązek nadany przez ustawę. Można go porównać do obowiązków Ministra Sprawiedliwości, przewidzianych treścią art.9 Prawa o notariacie. Rejestr kancelarii notarialnych ogłaszany jest raz w roku, czyli z założenia nie uwzględnia stanu aktualnego, a ma charakter wyłącznie informacyjny (z tym, że rejestr prowadzony przez Ministra Sprawiedliwości jest o tyle niepełny, że dotyczy on spisu nie notariuszy, a kancelarii notarialnych, a przecież zmiany w tym zakresie następują w trakcie roku dosyć często). Mając to na uwadze, taki sam, wyłącznie informacyjny charakter, powinien mieć rejestr prowadzony przez Krajową Radę Notarialną. I w tym zakresie ZG SNRP uważa, że zmiana nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia poza nałożeniem obowiązków w celu realizacji bliżej niekreślonego celu, a generuje dodatkowe koszty, które w efekcie poniesie szeregowy notariusz. Zdaniem ZG SNRP, aby zrozumieć istotę sprawy i bezzasadność proponowanej zmiany należy wyjaśnić to, dlaczego te dane są zmienne i płynne i ich bieżący spis nie jest możliwy. Otóż notariusz może wyznaczyć swojego zastępcę spośród innych notariuszy z danej izby względnie spośród zastępców notarialnych ujawnionych w wykazie zastępców danej izby czy wreszcie spośród emerytowanych notariuszy. Takie zastępstwo może być wyznaczone zarówno na czas dłuższy jak i krótszy, nawet na konkretne godziny i do dokonywania konkretnych czynności. A wszystko to na skutek decyzji notariusza, który o tym fakcie informuje prezesa właściwej rady notarialnej (art.21 prawa o notariacie). Ponadto w sytuacjach przewidzianych treścią art.22 prawa o notariacie, podstawą wyznaczenia zastępstwa jest uchwała właściwej izby notarialnej.	obowiązek upubliczniania wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (poprzez ogłoszenie w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”) w pełni zabezpiecza powszechny dostęp do informacji o miejscu oraz osobach dokonujących czynności notarialnych. Jak wcześniej wspomniano, rozszerzenie zakresu danych i informacji gromadzonych na gruncie zmienianych ustaw towarzyszących jest motywowane w pierwszej kolejności zadaniami podmiotów, którym te dane są docelowo przekazywane, w tym KAS. W uzasadnieniu omówione zostały cele proponowanej modyfikacji. Celem zmiany jest prawidłowa i szybka identyfikacja osób oraz ich uprawnień wypełniających obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 84a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa. Szef KAS gromadzi w systemie Centralny Rejestr Czynności Majątkowych (CRCM) dane o czynnościach majątkowych, które mogą powodować powstanie zobowiązania podatkowego na podstawie informacji i aktów notarialnych przesyłanych przez notariuszy i ich zastępców. Otrzymuje on wprawdzie listę notariuszy i zastępców notarialnych drogą elektroniczną, zawiera ona jednak tylko elementy wskazane wprost w aktualnym brzmieniu przepisu art. 41a § 1 w związku z § 3a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (m.in. imię i nazwisko notariusza albo zastępcy notarialnego). Determinuje to konieczność ich dalszej „manualnej” weryfikacji przed zaimportowaniem do prowadzonego przez Szefa KAS systemu. Taka sytuacja opóźnia udostępnianie aktów notarialnych w systemie. Brak możliwości identyfikacji osoby, która

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Te dane są gromadzone przez rady izb notarialnych i każdy, kto wykaże swój interes prawny otrzyma informację o tym, czy czynności notarialnych dokonywała uprawniona do tego osoba. Sprawowany w ten sposób przez rady izb notarialnych nadzór nad notariuszami jest nie tylko wypełnieniem ustawowego obowiązku, ale przede wszystkim sprawnie funkcjonującym systemem, gromadzącym najbardziej aktualne dane, angażującym siły i środki (w tym finansowe) w zakresie ustalonych i uchwalonych budżetów izb notarialnych. Proponowana przez projektodawcę zmiana po pierwsze, dołoży obowiązków radom izb notarialnych, a po drugie wygeneruje dodatkowe koszty związane z wprowadzaniem tych danych oraz przede wszystkim zbudowaniem systemów i ich obsługą, które to koszty, co chcemy jeszcze raz z całą stanowczością podkreślić, poniesie każdy notariusz z osobna. Na koniec dodać należy, że zaskakującym jest to, że pomysł powyższych zmian jest inicjatywą Ministra Rozwoju i Technologii, a nie Ministra Sprawiedliwości jako organu sprawującego ustawowy nadzór nad notariuszami.	dokonała czynności notarialnych, powoduje niemożność powiązania tych danych bądź błędne pobieranie i prezentowanie danych przekazywanych przez notariuszy. Zaprojektowana zmiana sprowadza się zatem jedynie do automatycznego przekazywania danych, które dotychczas były wprowadzane fizycznie w celu identyfikacji osób uczestniczących w czynnościach majątkowych. Taki sposób przekazywania danych nie tylko usprawni proces, ale też ograniczy możliwość wprowadzania błędnych danych. Jak zauważa w swojej opinii MF, argumentując zakres danych podlegających uzupełnieniu na potrzeby realizacji zadań organów działających we właściwości MF, przykładowo „numer PESEL oraz numer identyfikacji podatkowej NIP to dane, za pomocą których organy Krajowej Administracji Skarbowej identyfikują podatników i płatników. Takie dane są przekazywane we wszelkich informacjach i deklaracjach składanych do organów podatkowych przez wszystkich podatników i płatników, a tym bardziej prowadzących działalność gospodarczą (taką działalność prowadzą notariusze). Są to dane znane Szefowi KAS. Ich unikatowość powoduje, że jest możliwa identyfikacja osoby dokonującej urzędowej czynności i zabezpiecza przed nieuprawnionym udostępnieniem danych z aktów notarialnych osobom trzecim.”. Odnosząc się natomiast do zastrzeżeń związanych z różnymi okresami zastępstwa, a tym samym trudności w prowadzeniu listy, należy wskazać, że w opinii MF „uzyskanie informacji o zastępstwie notariusza już <i>post factum</i> spełnia cel projektowanej zmiany. Zgodnie bowiem z art. 84a ustawy – Ordynacja

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				podatkowa dane z aktów notarialnych są przekazywane Szefowi KAS w terminie 7 dni, a więc również <i>post factum</i> ”.
42.	Związek Banków Polskich	Art. 3	Postuluje się dodanie poprawki dotyczącej wprowadzenia Elektronicznej Karty Nieruchomości. Poniższa propozycja realizuje postulat upowszechnienia standardu opisu nieruchomości wykorzystywanego wśród wszystkich uczestników rynku nieruchomości (wymóg uzupełnienia wszystkich podstawowych informacji o nieruchomości) poprzez wprowadzenie standardowego opisu nieruchomości w akcie notarialnym – elektronicznej karty nieruchomości, jako obowiązkowego załącznika do umów przenoszących własność nieruchomości. Proponuje się stworzenie i upowszechnienie stosowania elektronicznej karty nieruchomości (EKN) - pliku informatycznego wykorzystywanego przez wszystkich uczestników rynku nieruchomości, w tym przez jednostki administracji państwowej i samorządowej. Art. 3. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001) wprowadza się następującą zmianę: xxx) W art. 92 po § 41 dodaje się § 42 w brzmieniu: „§ 42. Jeżeli akt notarialny obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, notariusz sporządza na podstawie dokumentów i oświadczeń przedłożonych przez strony czynności notarialnej, na formularzu urzędowym w formie elektronicznej karty nieruchomości, zawierającą opis i informacje dotyczące nieruchomości, w tym dane pochodzące ze świadectw charakterystyki energetycznej budynków. Karta nieruchomości w formie elektronicznej stanowi załącznik do aktu. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza karty nieruchomości.”	<u>Komentarz do uwagi</u> W tym kontekście aktualne pozostają dotychczasowe wyjaśnienia przedstawione w odpowiedzi na uwagę ZBP zatytułowaną „Elektroniczna Karta Nieruchomości”.
43.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 4	Proponowana zmiana art. 297e Ordynacji podatkowej jasakro ukazuje, że nadużyciem zasady proporcjonalności jest wykorzystywanie uprawnień Szefa Krajowej Administracji Skarbowej do realizacji celu w postaci prowadzenia Portalu DOM. Wystarczy porównać wagę tego celu do wagi zadań, które w	<u>Komentarz do uwagi</u> Jak wcześniej wspomniano, rozszerzenie zakresu danych i informacji gromadzonych na gruncie zmienianych ustaw towarzyszących jest motywowane przede wszystkim zadaniami

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			aktualnym stanie prawnym, uzasadniają przekazywanie danych przez KAS. Są to zatem: - zadania ustawowe realizowane przez Centralne Biuro Antykorupcyjne, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Policję, Straż Graniczną i Prokuraturę, - zadania określone w ustawie z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, - zadania w zakresie niezbędnym do zapewnienia funkcjonowania usług dostępnych w e-Urzędzie Skarbowym udostępnianych przy użyciu aplikacji mObywatel, - zadania w zakresie niezbędnym do podejmowania środków ograniczających w związku z działaniami destabilizującymi sytuację w Ukrainie. Projektodawca przewiduje zaś, że pośród powyższych najważniejszych dla istnienia państwa zadań pojawić się ma prowadzenie Portalu DOM, służącego w istotnej części realizacji egoistycznych interesów majątkowych uczestników rynku nieruchomości.	podmiotów, którym te dane są docelowo przekazywane, w tym KAS. Należy ponadto przypomnieć, że Szef KAS dane będzie udostępniał Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu w zakresie i na zasadach określonych w rozdziale 8a tzw. ustawy deweloperskiej. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje w ramach prowadzenia Portalu DOM w celach określonych w art. 56c ust. 1 projektowanej ustawy. W art. 56c ust. 3 projektu wskazano, że uzyskane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w związku z prowadzeniem Portalu DOM dane i informacje objęte tajemnicą skarbową mogą być wykorzystane wyłącznie w celu realizacji zadań określonych w rozdziale 8a ustawy deweloperskiej. Mając jednak na uwadze, że tajemnica skarbową jest instytucją prawnie chroniącą bezpieczeństwo obrotu gospodarczego i służącą ochronie prywatności obywateli, rozszerzenie dostępu do informacji podlegających ochronie tajemnicą skarbową zostało szerzej przedstawione w uzasadnieniu. Należy ponadto przypomnieć, że ułatwienia dla podmiotów profesjonalnych stanowią cel dodatkowy, a nie podstawowy projektowanego narzędzia. Podmioty profesjonalne już obecnie dysponują możliwością dostępu do tego typu danych, m.in. dzięki temu, że mogą sobie pozwolić na dostęp komercyjny np. do bazy AMRON-Sarfin, co zwiększa asymetrię informacyjną na rynku mieszkaniowym. Nie należy także zapominać, że wspomniane ułatwienia mają równoważyć obowiązki informacyjne podmiotów profesjonalnych

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				związane z dostarczaniem danych do Portalu DOM.
44.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 6	Proponowana zmiana ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu w zakresie dodania nowego przepisu art. 7a, w szczególności w zakresie punktów c, d oraz e dowodzi, że system służący walce z terroryzmem i przeciwdziałaniu praniu pieniędzy będzie wykorzystywany do prowadzenia Portalu DOM, co, zdaniem ZG SNRP, jest nadużyciem. Absurdalność nakładania na szefa KAS (i współpracujących z nim notariuszy) obowiązku gromadzenia danych wymienionych w tych punktach jest aż nadto oczywista. Pozostaje zadać twórcom projektu pytanie, w jaki sposób dane o liczbie pokoi, powierzchni budynku i numerze kondygnacji mają pomóc w zwalczaniu terroryzmu i prania brudnych pieniędzy?	<u>Komentarz do uwagi</u> Jak wcześniej wspomniano, rozszerzenie zakresu danych i informacji gromadzonych na gruncie zmienianych ustaw towarzyszących jest motywowane w pierwszej kolejności zadaniami podmiotów, którym te dane są docelowo przekazywane. Dane i informacje pozyskiwane na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu mają umożliwić ocenę transakcji pod kątem wartości nieruchomości, co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Zakres rozszerzenia katalogu danych na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu był ustalany wspólnie z pracownikami Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na etapie prac koncepcyjnych i wyboru źródeł danych i informacji dla Portalu. Kierowano się m.in. motywacją, by nie tworzyć nowych obowiązków informacyjnych, a zatem nie kreować nowych obciążeń dla uczestników systemu. Zasilenie Portalu DOM jest zatem w tym kontekście motywacją wtórną, w ocenie projektodawcy niegenerującą dla uczestników obrotu obowiązków informacyjnych, których uciążliwość mogłaby być kwestionowana konstytucyjnie. Jak zauważa MF w stanowisku przedstawionym w ramach uzgodnień międzyresortowych, „dane dotyczące przedmiotu transakcji ograniczone wyłącznie do adresu i miejsca jego położenia

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				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. Automatyzacja przekazywania takich informacji, które są dostępne w aktach notarialnych sporządzanych przez notariuszy, przyczyni się do szybszej oceny danej transakcji i skróci czas na reakcję w przypadku podejrzenia, że transakcja ma związek z przestępstwem prania brudnych pieniędzy czy chociażby uszczupleniami podatkowymi. Trudno w projektowanych przepisach doszukać się sprzeczności, jeśli chodzi o dane, które notariusz przekazuje do systemu, ponieważ celem regulacji nie jest przekazywanie informacji, których notariusz nie posiada, np. brak liczby pokoi w dokumentach przedstawianych notariuszowi. Chodzi wyłącznie o informacje, które są dostępne i mogą mieć znaczenie przy ocenie wartości danej nieruchomości”.
45.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 6	Projektodawca prawdopodobnie nie jest świadomy, iż informacje umieszczone w pkt c) i d), w przypadku obrotu na rynku wtórnym budynków, w lwiej części przypadków odbywać się będzie na podstawie oświadczeń stron umowy, gdyż dane geodezyjne (dane umieszczone w wypisach z rejestru gruntów/kartoteki budynków) w tym zakresie, co do „starszego” budownictwa, najczęściej zawierają wyłącznie informację o szacunkowej powierzchni zabudowy, a nie powierzchni użytkowej i nie zawierają informacji o liczbie pomieszczeń w budynku. A zatem dane wprowadzone do Portalu DOM mogą okazać się nieprecyzyjne, nieprawdziwe lub szacunkowe, gdyż nie ma żadnego mechanizmu „przymuszającego” zbywcę do aktualizacji danych dot. budynku w ewidencji gruntów (aby przedstawiony notariuszowi dokument geodezyjny zawierał dane precyzyjne) albo przymuszające zbywcę do okazania	<u>Komentarz do uwagi</u> W takich przypadkach – dla celów działania Portalu – oświadczenie strony, w ocenie projektodawcy, będzie wystarczające.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			dokumentów budowlanych notariuszowi przy zawieraniu umowy zbycia nieruchomości.	
46.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	Art. 6	Projekt „tylnymi drzwiami”, to jest poprzez rozszerzenie danych przekazywanych przez notariusza do GIIF – nakłada na notariusza nowe obowiązki, które nie wynikają z obowiązku analizy i raportowania czynności. Kolejny już raz ustawodawca przerzuca na przedsiębiorcę, jakim jest notariusz, obowiązki, które powinni wykonywać sami urzędnicy, którzy z tych danych będą w przeważającej większości przypadków korzystać, w przeciwieństwie do notariusza. Projektodawca nie dokonał przy tym właściwej oceny kosztów przedsiębiorcy wprowadzając nowe praw, a które ponosić będzie notariusz (przedsiębiorca) przy realizacji tych nowych obowiązków. W przeciwieństwie do innych podmiotów zobowiązanych do przekazywania danych, którzy koszty nowych obowiązków będą mogli kalkulować korektą ceny, wynagrodzenie notariusza jest regulowane ogólnie przez prawodawcę, a jak zaznaczono w dalszych uwagach (do uzasadnienia) źródło pokrycia kosztów zwiększonych obowiązków jest delikatnie rzecz ujmując wątpliwe i niewystarczające.	<u>Komentarz do uwagi</u> Projektowane przepisy przewidują możliwość wprowadzania do istniejącego systemu danych charakteryzujących daną nieruchomość. Potrzeba uzupełnienia informacji wynika, jak podkreśla MF w swoim stanowisku, „z konieczności dokonywania oceny wartości nieruchomości. Jednak zdaniem Ministerstwa Finansów za nieuprawnione należy uznać twierdzenie, że na notariuszy przerzucane są obowiązki, które powinni wykonywać sami urzędnicy, którzy z tych danych będą korzystać. Trzeba bowiem zauważyć, że w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie podatków urzędnicy prowadzą postępowania wyjaśniające lub podatkowe.”. Należy ponadto przypomnieć, że notariusz występuje w obrocie prawnym w pierwszej kolejności nie jako przedsiębiorca, ale jako osoba zaufania publicznego, mająca konkretne obowiązki (ale też przywileje) w sferze służby państwu.
47.	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych	Art. 6	Proponujemy zmianę projektowanych zapisów w art. 72 ust. 6 pkt 7a pkt c ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. W miejsce zapisów zawartych w projekcie: b) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,	Uwaga nieuwzględniona Proponowana modyfikacja wykracza poza zakres przedmiotowy projektu. Potrzeby takiej zmiany nie zgłosiły również organy, których zadań nowelizacja dotyczy. Zmiany w przywołanej ustawie odnoszą się do nieruchomości mieszkaniowych. Mają umożliwić pozyskiwanie dodatkowych danych dotyczących transakcji mieszkaniowych w celu oceny wartości tych transakcji. Jednocześnie, choć zasilenie Portalu DOM jest w tym kontekście motywacją wtórną,

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Proponujemy: b) powierzchnię użytkową lokalu albo budynku, Uzasadnienie naszej propozycji: Wprowadzenie proponowanego przez nas rozwiązania, przy okazji poprawienia jakości i zwiększenia zakresu gromadzonych danych i informacji na potrzeby funkcjonowania Portalu DOM, co jak rozumiemy jest celem modyfikacji zapisów w art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy o przeciwdziałaniu (...), jednocześnie spowoduje poprawę jakości i zwiększenie zakresu danych zawieranych w aktach notarialnych (jeżeli te informacje będą przekazywane Generalnemu Inspektorowi, to prawdopodobnie 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". Przypominamy, że powierzchnie użytkowe budynków nie stanowią już danych ewidencyjnych budynków (były danymi ewidencyjnymi do 2021 roku, ale zostały "wykreślone" z tego zakresu przy okazji zmian w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków), a tym samym nie ma obecnie dostępnych publicznych rejestrów zawierających te informacje. Wprowadzenie do ustawy o przeciwdziałaniu (...) zaproponowanego przez nas rozwiązania będzie zapewne skutkowało zawieraniem danych o powierzchniach budynków (wszystkich budynków, a nie tylko domów jednorodzinnych) w treści aktów notarialnych - umowach sprzedaży. Zapewni to większą przejrzystość danych transakcyjnych związanych z przenoszeniem praw do nieruchomości (powierzchnia użytkowa budynku najczęściej jest istotnym elementem 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 (we wspomnianych powyżej danych ewidencyjnych bardzo często dane	będą gwarantować wiarygodne i bieżące dane na potrzeby portalu, w którym prezentowane mają być statystyki dotyczące transakcji mieszkaniowych.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			i tak nie były wprowadzane). Liczymy, że prowadzone przez projektodawcę prace nad analizowanym projektem ustawy zobrazowały problemy z zebraniem wiarygodnych i możliwie pełnych danych dotyczących nieruchomości, nawet w sytuacji, gdy dane te są potrzebne instytucjom państwowym. Niejako na marginesie, chcieliśmy zauważyć, że jeżeli prawodawca nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek uwzględniania w procesie wyceny szeregu danych dotyczących nieruchomości będących przedmiotem obrotu, to jednocześnie powinien zapewnić możliwości ich pozyskiwania. Zaproponowane przez nas rozwiązanie może przyczynić się do stworzenia jednego z takich narzędzi.	
48.	Związek Banków Polskich	Art. 6	- lit d) o treści „liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym” zmiana na „liczba, rodzaj i powierzchnia pomieszczeń w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową, w przypadku lokalu mieszkalnego – także liczba i powierzchnia pomieszczeń przynależnych oraz zakres uprawnień nabywcy lokalu wynikający zawartej umowy o podziale quad usum nieruchomości wspólnej”.	Uwaga nieuwzględniona Na etapie prac koncepcyjnych były rozważane różne pojęcia, w tym te wskazane przez Uwagodawcę. Ostatecznie zdecydowano się jednak na odniesienie do pojęcia pokoju. Pojęcie to jest bowiem immanentnym składnikiem opisu oferty sprzedaży mieszkania w praktyce obrotu oraz jedną z kluczowych zmiennych branych pod uwagę przy ocenie oferty. Innymi słowy, liczba pokoi to podstawowy parametr opisujący zbywaną nieruchomość mieszkaniową w praktyce obrotu oraz podstawowy parametr brany pod uwagę przy ocenie oferty przez osobę poszukującą mieszkania. W kontekście drugiej części uwagi, mając na względzie dotychczasową argumentację dotyczącą zakresu danych, informacje te są, w ocenie projektodawcy, nadmiarowe. ZBP nie przedstawił żadnych argumentów, jaką wartość dodać dla celów Portalu takie uzupełnienie by niosło.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---

Uwagi do uzasadnienia				
1.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	2-3	Uzasadnienie zawiera stwierdzenia, które zaprzeczają sensowi uchwalania projektowanej ustawy. Zdaniem projektodawcy to brak świadomości nabywców mieszkań, iż „ceny ofertowe – jak wskazują m.in. badania NBP – są najczęściej kilkanaście procent wyższe od realnych cen transakcyjnych” powoduje, iż mogą oni podejmować pochopne decyzje o nieprzemyślanym zakupie mieszkania / domu jednorodzinnego. Skoro powyższa zależność między cenami ofertowymi i transakcyjnymi jest tak oczywista i powszechna, to do usunięcia problemu braku wiedzy na jej temat, wystarczy społeczna kampania informacyjna w mediach. Nie trzeba tworzyć Portalu DOM, aby objaśnić tak proste zasady rynkowe.	<u>Komentarz do uwagi</u> Podstawowym motywem uruchomienia tego rozwiązania nie jest aspekt edukacyjny opisany przez Uwagodawcę, ale ochrona nabywców mieszkań w konkretnych sytuacjach obrotu poprzez umożliwienie osobom fizycznym porównania bieżących cen transakcyjnych na rynku w celu wyboru najkorzystniejszej oferty kupna nieruchomości mieszkaniowej.
2.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	3	Wątpliwości konstytucyjne budzi też fakt, iż ustawa ma służyć „decyzjom zakupowym” oraz „planowaniu i parametryzowaniu inwestycji mieszkaniowych na lokalnych rynkach oraz analizowanie potencjalnych ryzyk wiążących się z inwestowaniem na rynku mieszkaniowym” podmiotów profesjonalnych („np. deweloperom, inwestorom, bankom, ubezpieczycielom itp.”). Czy aparat skarbowy (KAS) i prywatni przedsiębiorcy (notariusze) mogą być obciążani dodatkowymi obowiązkami, tylko po to by jakieś grupy społeczne mogły więcej zarobić, mniej wydać lub lepiej zainwestować? Aparat państwowy zmienia się tu w swego rodzaju darmowego doradcę inwestycyjnego dla osób inwestujących w lokale mieszkalne i domy jednorodzinne. Jest oczywiste, że z Portalu DOM skorzystają finansowo przede wszystkim ci, którzy będą go używać na co dzień, a zatem deweloperzy, fliperzy i spekulanci mieszkań. Wbrew deklaracjom zawartym w uzasadnieniu, oddziaływanie Portalu DOM na interesy większości obywateli, stykających się z rynkiem nieruchomości sporadycznie, będzie minimalne. Natomiast wsparcie – poprzez uchwalenie projektowanej ustawy - interesu gospodarczego deweloperów, fliperów i innych spekulantów na rynku nieruchomości, a nie udzielenie takiej pomocy np. osobom nabywającym samochody, będzie klasycznym przykładem naruszenia zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji). Na koniec ZG SNRP chce zwrócić uwagę, że gromadzenie danych wrażliwych (PESEL, nr dokumentu tożsamości) daleko przekracza	<u>Komentarz do uwagi</u> Ułatwienia dla podmiotów profesjonalnych stanowią cel dodatkowy, a nie podstawowy projektowanego narzędzia. Podmioty te będą miały dostęp do danych na takich samych zasadach jak inne podmioty. Warto zauważyć, że podmioty profesjonalne już obecnie dysponują możliwością dostępu do tego typu danych, m.in. dzięki temu, że mogą sobie pozwolić na dostęp komercyjny np. do bazy AMRON-Sarfin, co zwiększa asymetrię informacyjną na rynku mieszkaniowym. Nie należy także zapominać, że wspomniane ułatwienia mają równoważyć obowiązki informacyjne podmiotów profesjonalnych związane z dostarczaniem danych do Portalu DOM. Jak podkreśla w swoim stanowisku MF, „projektowane przepisy nie wprowadzają obowiązku odrębnego przekazywania danych przez notariuszy do Portalu, ale powodują wykorzystanie danych już znanych organom. Należy to uznać za racjonalne działanie projektodawcy”.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			„cele statystyczne” o których mowa w uzasadnieniu, a rodzi obawy nadmiernej inwigilacji i naruszenia prywatności obywateli.	Odnosząc się do ostatniej uwagi, w uzasadnieniu oraz towarzyszącej mu ocenie skutków dla ochrony danych zostały również przytoczone cele gromadzenia poszczególnych kategorii danych osobowych oraz argumenty, które wskazują na dopełnienie dbałości o zgodność projektu z zasadą ochrony prywatności. Wyniki testu prywatności zostały podsumowane w załączniku do OSR. Zastrzeżenia zgłaszane przez Stowarzyszenie są tym bardziej niezrozumiałe, że proponowane narzędzie zostało zaprojektowane w celu realizacji obowiązku konstytucyjnego. Służy nie tylko wynikającemu z art. 75 Konstytucji RP wspieraniu osób fizycznych w dążeniu do uzyskania mieszkania dzięki ułatwieniu podejmowania decyzji zakupowych, ale również dzięki dostarczaniu informacji niezbędnych do prawidłowego prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa i parametryzowania instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, które mają służyć właśnie obywatelom.
3.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	3	Planowany Portal DOM wymaga pozyskania od podmiotów zobowiązanych do przekazywania do Portalu dużej ilości danych osobowych swoich klientów, w tym danych wrażliwych (PESEL, numery dowodów osobistych). W ocenie Stowarzyszenia, w uzasadnieniu do projektu ustawy, Projektodawca nie odniósł się w sposób wystarczający do konfliktu pomiędzy obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej, a planowanym, nowym obowiązkiem nakładanym na notariuszy, a polegającym na przekazywaniu do Portalu DOM m.in. wrażliwych danych osobowych. Niewystarczająco przedstawiona jest również potrzeba pozyskania tych danych, a przez to naruszenia prywatności klientów (obywateli).	<u>Komentarz do uwagi</u> W ocenie projektodawcy kwestie te zostały omówione w uzasadnieniu szczegółowo i zgodnie z tym, jak będą funkcjonowały.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
4.	Polski Związek Pracodawców Budownictwa	4	Autorzy projektu wskazują, że aktualnie deweloperzy przekazują już dane do Ewidencji, prowadzonej na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, co znaczy, że mają zapewnione automatyczne kanały komunikacji do zasilania Ewidencji. Rozszerzenie zakresu danych będzie więc szybsze i tańsze w realizacji niż konfiguracja integracji z nową infrastrukturą systemową. Zakres przekazywanych danych ma obejmować: rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy, cena lokalu / domu jednorodzinnego, jego powierzchnia użytkowa, liczba pokoi, kondygnacja nadziemna budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową oraz liczba kondygnacji tego budynku. Raportowanie wskazanego zakresu będzie wymagało stworzenia nowych funkcjonalności systemów raportowania i dodatkowej obsługi ze strony dewelopera, co wiąże się z obowiązkiem ponoszenia dodatkowych kosztów oprócz składek DFG.	<u>Komentarz do uwagi</u> Zgodnie z projektowaną ustawą stworzenie odpowiednich funkcjonalności leży, co do zasady, w gestii UFG, a nie podmiotów profesjonalnych zgłaszających dane i informacje. Z informacji przekazanych przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w kontekście już dostępnej infrastruktury (tj. infrastruktury Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego) wynika, że do Ewidencji „dane przekazywane są za pośrednictwem bezpłatnych formularzy. Dodatkowo (opcjonalnie) udostępnione są usługi sieciowe, które wymagają od przedsiębiorców – deweloperów integracji z tymi usługami poprzez zbudowanie odpowiedniej infrastruktury – usługi sieciowej, która pozwoli przesłać wymagane dane do Ewidencji DFG. Z usług sieciowych od momentu rozpoczęcia funkcjonowania Ewidencji DFG korzysta ok. 2% przedsiębiorców, którzy odpowiadają za przekazywanie ok. 25% wszystkich danych, do których przekazywania są zobligowani. Pozostali przedsiębiorcy korzystają z bezpłatnych formularzy. Podobne rozwiązanie będzie przewidziane w planowanym Portalu DOM. Tym samym, zwiększenie zakresu przekazywanych do Ewidencji DFG danych nie wygeneruje dodatkowych kosztów dla przedsiębiorców przekazujących dane w oparciu o bezpłatne formularze, natomiast w przypadku przedsiębiorców przekazujących dane za pośrednictwem usług sieciowych rozszerzenie zakresu gromadzonych danych w Ewidencji DFG będzie wymagało od nich dostosowania już zbudowanej infrastruktury – usług sieciowych,

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				co może wiązać się z dodatkowymi kosztami, jednak zdecydowanie niższymi niż budowa tych rozwiązań od początku, jak to miało miejsce podczas wdrażania systemu DFG w lipcu 2022 r. Niemniej jednak należy zwrócić uwagę, że dostosowanie infrastruktury przez przedsiębiorców będzie miało także wymierne korzyści. Pozyskanie i dostęp do danych (statystyk) z rynku wymaga obecnie od przedsiębiorców – deweloperów ponoszenia kosztów, natomiast w przypadku powstania planowanego Portalu DOM koszt ten będzie ograniczony jedynie do jednorazowego dostosowania infrastruktury”.
5.	Związek Banków Polskich	9-11	Wyjaśnienia dot. przetwarzania PESEL - informacja o PESEL nabywcy może zostać zastąpiona innymi informacjami, które zapewnią weryfikację liczby kupowanych nieruchomości.	<u>Komentarz do uwagi</u> W ocenie projektodawcy taką daną jest PESEL. Trudno odnieść się do tej uwagi, gdyż ZBP nie przedstawił przykładów informacji, które mogłyby zastąpić w zarysowanym kontekście numer PESEL. Ponadto zapewnienie działania mechanizmu ochrony stron transakcji jest tylko jednym ze wskazanych w uzasadnieniu do projektu celów przetwarzania tej danej.
6.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	19-20	W uzasadnieniu co prawda wskazano potrzeby prowadzenia rejestru notariuszy w sposób szerszy niż dotychczasowo (na potrzeby systemów KAS), ale brak wyjaśnienia dla postulowanego upublicznienia tego rejestru. Podany w Uzasadnieniu cel wprowadzenia zmiany tj.: „prawidłowa i szybka identyfikacja osób oraz ich uprawnień wypełniających obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 84a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2386, z późn.zm.).” jest niezrozumiały i niczym nieuzasadniony. Z	<u>Komentarz do uwagi</u> W związku z wykreśleniem przepisu dotyczącego upublicznienia listy uwaga stała się bezprzedmiotowa. Odnosząc się do uwagi, zgodnie z którą Szef KAS nie jest uprawniony do oceny, czy odpowiednia osoba dokonała czynności notarialnej, należy za stanowiskiem MF podkreślić, że „projektowane zmiany nie wprowadzają nowego zadania dla

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			całą mocą należy podkreślić, że zadaniem Szefa KAS nie jest identyfikacja i ocena czy osoba uprawniona dokonała czynności notarialnej (od tego są organa nadzorcze), ale czy dokonana czynność z punktu widzenia obowiązków podatkowych została dokonana prawidłowo, a należne podatki zostały pobrane należycie i odprowadzone. Zaś argument, że dane co do osoby dokonującej czynności będą musiały być „manualnie” weryfikowane przez Szefa KAS (jego urzędników) w ogóle nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia. Zupełnie na marginesie warto zadać pytanie o to czy ktoś zastanawia się nad tym jak notariusz wprowadza wszystkie dane do systemu? Odpowiedź jest podobna – manualnie; nie pobierając za dostarczanie tych danych i biurową obsługę osobowo-systemową jakichkolwiek należności, natomiast ponosząc z tego tytułu pełną odpowiedzialność zarówno dyscyplinarną, jak i karną oraz finansową.	Szefa KAS, polegającego na sprawowaniu nadzoru nad notariuszami. Problem, który powinien być <i>[dzięki proponowanym zmianom – przyp. MRiT]</i> rozwiązany, dotyczy zapewnienia bezpieczeństwa informacji poprzez identyfikację osoby dokonującej czynności notarialnej. Dotychczasowa praktyka działania systemu i wiążące się z tym incydenty naruszenia bezpieczeństwa wskazują na potrzebę wyeliminowania przypadków manualnej weryfikacji notariusza. Należy podkreślić, że rocznie do systemu Centralny Rejestr Czynności Majątkowych jest przekazywane ok 1,6 mln aktów notarialnych. Te dokumenty są udostępniane w e-Urzędzie Skarbowym przy użyciu aplikacji mObywatel. W postępowaniach wyjaśniających i podatkowych weryfikowane są tylko sprawy dotyczące różnic w wysokości podatków. Zatem walidacja danych jest niezbędna dla zapewnienia bezpieczeństwa informacji”.
7.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	20	Z uwagi na lakoniczność Uzasadnienia do art. 4 uwagi zawarte w części „Uwagi do projektu ustawy” odnoszą się także do niniejszej części.	<u>Komentarz do uwagi</u> Odpowiedź została udzielona w kontekście przywołanej przez Stowarzyszenie części.
8.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	20	Projektodawca w Uzasadnieniu do art.6 Projektu pisze, że „nakład pracy powinien być zrekompensowany większą liczbą obsługiwanych transakcji a co za tym idzie wyższymi przychodami”. Takie sformułowanie mogłoby być słuszne, gdyby za wprowadzeniem regulacji szło wprowadzenie dodatkowych czynności notarialnych sensu stricto. Samo zwiększenie sprawozdawczości nie wpływa na zwiększenie liczby czynności i jest sformułowaniem wręcz obraźliwym. Na mikro przedsiębiorcę (notariusza) zostaje nałożony obowiązek obciążający wcześniej administrację publiczną bez zapewnienia dla notariusza finansowania dodatkowych obowiązków jest nadużyciem prawa.	<u>Uwaga uwzględniona</u> Zapis został wykreślony. Na marginesie należy jednak zauważyć, że w projekcie nie proponuje się nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale rozszerza się zakres danych sprawozdawanych w ramach obowiązującej już ich czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych).
9.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	20	Zupełnie niezrozumiała jest zawarta w uzasadnieniu projektu teza, jakoby „wyższy nakład pracy notariuszy powinien być zrekompensowany większą liczbą obsługiwanych transakcji, a co za tym idzie – wyższymi przychodami.”. W rzeczywistości jest dokładnie odwrotnie. Nakład darmowej pracy notariusza przy wprowadzaniu do systemu informatycznego KAS szczegółowych danych wynikających z aktu notarialnego (w tym aktów notarialnych dziś nie objętych obowiązkiem raportowania) zwiększy się niepomniernie, ale w żaden sposób nie wpłynie na zwiększenie liczby klientów notariusza lub wysokość jego wynagrodzenia. Projekt ustawy nie przewiduje bowiem żadnego ekwiwalentu dla notariusza za dodatkową pracę. Nie przewidziano ani wynagrodzenia ze strony - bezpośrednio korzystającego z wysiłku pracowników kancelarii notarialnych - Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego ani nawet możliwości pobrania dodatkowego wynagrodzenia od stron czynności notarialnej. Jeśli wziąć pod uwagę, że przez ostatnie 20 lat stawki taksy notarialnej nie były w ogóle waloryzowane, a w tym samym czasie wielokrotnie rozszerzano obowiązki sprawozdawcze notariuszy, to staje się całkowicie zrozumiałym rozgoryczenie i sprzeciw z jakim omawiany projekt spotyka się w środowisku notarialnym. W tym miejscu pozostaje przypomnieć projektodawcom, iż historia zna wiele przykładów (np. gospodarka pańszczyźniana), gdy jakość i efektywność wykonywania darmowych obowiązków była odwrotnie proporcjonalna do stale zwiększanego ich wymiaru.	Uwaga uwzględniona Zapis został wykreślony. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że projekt ustawy nie zawiera propozycji nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale jedynie rozszerzenia zakresu danych sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzonego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Podobne jak MRiT stanowisko do przedmiotowej uwagi w toku analizy zastrzeżeń notariuszy wyraził Minister Sprawiedliwości. W opinii przekazanej przez MS 29 października 2024 r. wskazano, że „projektowane przepisy nie wprowadzają nowych rodzajów czynności notarialnych, które czyniłyby niezbędnym dostosowanie do nich przepisów rozporządzenia [tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – przyp. MRiT] jeszcze przed ich wejściem w życie. Opiniujący nie przedstawili również żadnych konkretnych propozycji odnośnie do wartości czy też metodologii tej waloryzacji.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				Jednocześnie zarówno zagadnienie wzrostu obciążeń notariuszy o charakterze „sprawozdawczo-notyfikacyjnym”, jak też zgłaszanych przez organy samorządu notarialnego postulatów konieczności aktualizacji maksymalnych stawek taksy notarialnej jest znana resortowi sprawiedliwości. Podkreślić należy, że wszczęcie prac w tym zakresie wymaga kierunkowej decyzji, w szczególności w świetle okoliczności, że podobne postulaty można sformułować również odnośnie do stawek urzędowych wynagrodzeń obowiązujących przedstawicieli innych zawodów prawniczych, jak też aktualnych opłat sądowych. W tym kontekście nie wydaje się zasadne uzależnianie dopuszczalności wprowadzenia projektowanych zmian od waloryzacji taksy notarialnej. W tej sytuacji należy tylko zasygnalizować, że przedmiotowe kwestie mają charakter wielowymiarowy i wymagają rozwiązań systemowych. Wzrostowi obciążeń „sprawozdawczo-notyfikacyjnych” notariuszy towarzyszy bowiem postępująca informatyzacja organów administracji publicznej oraz sposobu prowadzenia kancelarii notarialnych, która winna prowadzić do zwiększenia ergonomii ich wykonywania. Podobnie realnemu spadkowi wartości stawek taksy notarialnej towarzyszy jednoczesny wzrost cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami, co prowadzi do odpowiedniego wzrostu stawek pobieranych przez notariuszy oraz wprowadzenie nowych rodzajów czynności notarialnych rozszerzających zakres świadczonych przez nich usług. Warunki wykonywania zawodu notariusza należy uznać również za wciąż znajdujące się na atrakcyjnym poziomie, o czym świadczy stały wzrost osób wykonujących ten zawód”.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
10.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	21	Nieprawdziwą jest postanowiona w uzasadnieniu projektu teza, iż „nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu”. Organy publiczne już dziś dysponują informatycznym dostępem do prowadzonych w systemach informatycznych ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów, budynków i lokali, w których znajdują się wszelkie istotne dla Portalu DOM dane tj.: parametry techniczne lokali i budynków, oznaczenia podmiotów będących właścicielami (w tym ich numerami PESEL) oraz opisy aktów notarialnych (numer Repertorium, imię i nazwisko notariusza, data sporządzenia), wystarczające dla powiązania ich z elektronicznymi wypisami tych aktów, przekazywanymi przez notariusza do Szefa KAS. Zamiast rozszerzać obowiązki sprawozdawcze notariuszy, którzy te same dane już dziś przekazują (w formie wniosków wieczystoksięgowych i wypisów aktów notarialnych) do trzech organów publicznych (sąd wieczystoksięgowy, Starostowie prowadzący ewidencję gruntów i budynków oraz Szefa Krajowej Administracji Skarbowej) należałoby raczej stworzyć narzędzie informatyczne, które połączy dane z ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów, budynków i lokali z danymi co do cen przesyłanymi przez KAS.	<u>Komentarz do uwagi</u> Dostępne informacje są rozproszone i udostępniane z opóźnieniem. Propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na wspomniane braki zdiagnozowane w kontekście funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych. Jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie zatem przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach, co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego.
Uwagi do OSR				
1.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	1-3	Uwagi zawarte powyżej [zgłoszone przez Stowarzyszenie wyżej – przyp. MRiT] odnoszą się również do Części 1-3 Oceny skutków Regulacji i w częściach Uwagi do projektu i Uwagi do Uzasadnienia zostały szczegółowo omówione.	<u>Komentarz do uwagi</u> Odpowiedzi zostały udzielone w kontekście przywołanych przez Stowarzyszenie uwag.
2.	Związek Banków Polskich	2	Najistotniejsze rozwiązania zawarte w projekcie ustawy obejmują: Zasady dostępu do statystyk - w akcie bardzo ogólnie, głównie w odniesieniu do podmiotów uprawnionych.	<u>Komentarz do uwagi</u> Uwaga niezrozumiała.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
3.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	4	Podmioty, na które oddziałuje projekt jednoznacznie wskazuje na dysproporcje ilościowe pomiędzy nimi. Znamienным jest, że Projektodawca nie pokusił się o ustalenie szacunkowo ilu deweloperów jest w Polsce.	<u>Komentarz do uwagi</u> Szacunki dotyczące liczby deweloperów są rozbieżne z powodów metodologicznych, m.in. ze względu na różne podejścia w zakresie uwzględniania poszczególnych kodów PKD. Ponadto nie jest to działalność regulowana, nie są również prowadzone oficjalne rejestry takich podmiotów.
4.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	6	"Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Ministra Finansów wprowadzenie zmian dotyczących danych i informacji pozyskiwanych przez Szefa KAS od notariuszy nie generuje kosztów zarówno po stronie Krajowej Rady Notarialnej, jak i Szefa KAS." Jest to zgodne z prawdą, bo koszt w tym zakresie ponosi wyłącznie jednostkowy notariusz, który musi system zabezpieczyć, przygotować, pracownika przyuczyć (może nawet zatrudnić go, bo tych obowiązków jest coraz więcej). To na notariusza został przerzucony cały obowiązek ujawnienia przewidzianych projektem danych, nie otrzymując nic w zamian, poza zwiększeniem odpowiedzialności, w tym, z całą pewnością dyscyplinarnej. Jest to wykorzystanie obywatela przez państwo i uprzywilejowanej pozycji państwa, które nakłada wyłącznie obowiązki, obarczone sankcjami.	<u>Komentarz do uwagi</u> Przedstawiona w OSR informacja jest zgodna ze stanem faktycznym. Projekt ustawy nie zawiera propozycji nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale jedynie rozszerzenia zakresu danych sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Podobne jak MRiT stanowisko do przedmiotowej uwagi w toku analizy zastrzeżeń notariuszy wyraził Minister Sprawiedliwości. W opinii przekazanej przez MS 29 października 2024 r. wskazano, że „projektowane przepisy nie wprowadzają nowych rodzajów czynności notarialnych, które czyniłyby niezbędnym dostosowanie do nich przepisów rozporządzenia [tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – przyp.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				<i>MRiT</i>] jeszcze przed ich wejściem w życie. Opiniujący nie przedstawili również żadnych konkretnych propozycji odnośnie do wartości czy też metodologii tej waloryzacji. Jednocześnie zarówno zagadnienie wzrostu obciążeń notariuszy o charakterze „sprawozdawczo-notyfikacyjnym”, jak też zgłaszanych przez organy samorządu notarialnego postulatów konieczności aktualizacji maksymalnych stawek taksy notarialnej jest znana resortowi sprawiedliwości. Podkreślić należy, że wszczęcie prac w tym zakresie wymaga kierunkowej decyzji, w szczególności w świetle okoliczności, że podobne postulaty można sformułować również odnośnie do stawek urzędowych wynagrodzeń obowiązujących przedstawicieli innych zawodów prawniczych, jak też aktualnych opłat sądowych. W tym kontekście nie wydaje się zasadne uzależnianie dopuszczalności wprowadzenia projektowanych zmian od waloryzacji taksy notarialnej. W tej sytuacji należy tylko zasygnalizować, że przedmiotowe kwestie mają charakter wielowymiarowy i wymagają rozwiązań systemowych. Wzrostowi obciążeń „sprawozdawczo-notyfikacyjnych” notariuszy towarzyszy bowiem postępująca informatyzacja organów administracji publicznej oraz sposobu prowadzenia kancelarii notarialnych, która winna prowadzić do zwiększenia ergonomii ich wykonywania. Podobnie realnemu spadkowi wartości stawek taksy notarialnej towarzyszy jednoczesny wzrost cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami, co prowadzi do odpowiedniego wzrostu stawek pobieranych przez notariuszy oraz wprowadzenie nowych rodzajów czynności notarialnych rozszerzających zakres świadczonych przez nich usług. Warunki wykonywania zawodu notariusza należy uznać

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				również za wciąż znajdujące się na atrakcyjnym poziomie, o czym świadczy stały wzrost osób wykonujących ten zawód”.
5.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	6	Przedstawiając wpływ ustawy na sektor finansów publicznych Projektodawca pominął kwestię wydatków związanych z wynagrodzeniem dla notariuszy za wykonywanie nowych obowiązków. Z OSR nie wynika też, iż Projektodawca zakłada nałożenie na notariuszy przymusu darmowej pracy na rzecz Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Tym samym brak w OSR rozstrzygnięcia tej kwestii. A jest to istotne dla finansów publicznych, choćby ze względu na ryzyko dochodzenia przez notariuszy na drodze sądowej wynagrodzenia za ich usługi lub odszkodowań za zaniechanie ustawodawcze na podstawie art. 417-4172 Kodeksu cywilnego.	<u>Komentarz do uwagi</u> Projekt ustawy nie zawiera propozycji nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale jedynie propozycję rozszerzenia zakresu danych sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Podobne jak MRiT stanowisko do przedmiotowej uwagi w toku analizy zastrzeżeń notariuszy wyraził Minister Sprawiedliwości. W opinii przekazanej przez MS 29 października 2024 r. wskazano, że „projektowane przepisy nie wprowadzają nowych rodzajów czynności notarialnych, które czyniłyby niezbędnym dostosowanie do nich przepisów rozporządzenia [tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – przyp. MRiT] jeszcze przed ich wejściem w życie. Opiniujący nie przedstawili również żadnych konkretnych propozycji odnośnie do wartości czy też metodologii tej waloryzacji. Jednocześnie zarówno zagadnienie wzrostu obciążeń notariuszy o charakterze „sprawozdawczo-notyfikacyjnym”, jak też zgłaszanych przez organy samorządu

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				notarialnego postulatów konieczności aktualizacji maksymalnych stawek taksy notarialnej jest znana resortowi sprawiedliwości. Podkreślić należy, że wszczęcie prac w tym zakresie wymaga kierunkowej decyzji, w szczególności w świetle okoliczności, że podobne postulaty można sformułować również odnośnie do stawek urzędowych wynagrodzeń obowiązujących przedstawicieli innych zawodów prawniczych, jak też aktualnych opłat sądowych. W tym kontekście nie wydaje się zasadne uzależnianie dopuszczalności wprowadzenia projektowanych zmian od waloryzacji taksy notarialnej. W tej sytuacji należy tylko zasygnalizować, że przedmiotowe kwestie mają charakter wielowymiarowy i wymagają rozwiązań systemowych. Wzrostowi obciążeń „sprawozdawczo-notyfikacyjnych” notariuszy towarzyszy bowiem postępująca informatyzacja organów administracji publicznej oraz sposobu prowadzenia kancelarii notarialnych, która winna prowadzić do zwiększenia ergonomii ich wykonywania. Podobnie realnemu spadkowi wartości stawek taksy notarialnej towarzyszy jednocześnie wzrost cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami, co prowadzi do odpowiedniego wzrostu stawek pobieranych przez notariuszy oraz wprowadzenie nowych rodzajów czynności notarialnych rozszerzających zakres świadczonych przez nich usług. Warunki wykonywania zawodu notariusza należy uznać również za wciąż znajdujące się na atrakcyjnym poziomie, o czym świadczy stały wzrost osób wykonujących ten zawód”.
6.	Polski Związek Pracodawców Budownictwa	6	Zgodnie z informacją zawartą w OSR, pokrycie kosztów utworzenia Portalu DOM oraz kosztów jego funkcjonowania w dwóch pierwszych latach nastąpi ze środków UE przeznaczonych na cyfryzację. Według szacunków koszty uruchomienia Portalu DOM	<u>Komentarz do uwagi</u>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			w dwóch pierwszych latach po wejściu w życie przepisów wyniosą ok. 17,6 mln zł. Od trzeciego roku koszty związane z utrzymaniem i obsługą Portalu DOM, będą ponoszone ze środków DFG i będą się mieściły w granicach 3,1–3,8 mln zł rocznie. Według stanu na koniec II kwartału 2024 r. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dysponował kwotą 65,4 mln zł. Brak precyzyjnych danych, jak obliczono koszty funkcjonowania systemu i jakie jest ryzyko ich wzrostu w kolejnych latach, a co za tym idzie wzrostu składek na DFG. Jednocześnie przyjęto założenie, że możliwe jest swobodne dysponowanie kwotą zdeponowaną na DFG z uwagi na fakt, że zakładane koszty funkcjonowania Portalu DOM będą stanowiły jedynie ok. 5 % tej kwoty.	W OSR zostało zawarte jedynie podsumowanie szczegółowej kalkulacji, jaką dysponuje MRiT. Jest to wystarczające dla celów OSR. Niezależnie od powyższego dokonano aktualizacji tej kalkulacji zgodnie z obecnie posiadanymi danymi. Według aktualnych szacunków, wynikających ze wstępnego rozpoznania ofertowego przeprowadzonego przez UFG, koszty związane z utrzymaniem i obsługą Portalu od trzeciego roku będą się mieściły w granicach 4,0–5,7 mln zł rocznie. Ponadto nie zakłada się, w związku z przyjęciem projektu, wzrostu składek na DFG.
7.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	8	Projektodawca podaje, że „w przypadku podmiotów profesjonalnych objętych obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji oraz notariuszy objętych obowiązkiem przekazywania informacji Szefowi KAS rozszerzony zostanie zakres danych i informacji podlegających zgłoszeniu”. Takie stwierdzenie, co ZG SNRP już wielokrotnie podkreślał w niniejszym uzasadnieniu, jednoznacznie wskazuje, że skoro notariusze mają zwiększony zakres obowiązków, to w ślad za tym powinno iść za tymi nowymi obowiązkami dodatkowe wynagrodzenie. Projektodawca konsekwentnie o tym milczy.	<u>Komentarz do uwagi</u> Projekt nie zawiera propozycji rozszerzenia obowiązków notariuszy o nową czynność, ale propozycję rozszerzenia zakresu danych sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Podobne jak MRiT stanowisko do przedmiotowej uwagi w toku analizy zastrzeżeń notariuszy wyraził Minister Sprawiedliwości. W opinii przekazanej przez MS 29 października 2024 r. wskazano, że „projektowane przepisy nie wprowadzają nowych rodzajów czynności notarialnych, które czyniłyby niezbędnym dostosowanie do nich przepisów rozporządzenia [tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – przyp. MRiTJ] jeszcze przed ich wejściem w życie. Opiniujący nie przedstawili również żadnych konkretnych propozycji odnośnie do wartości czy też metodologii tej waloryzacji. Jednocześnie zarówno zagadnienie wzrostu obciążeń notariuszy o charakterze „sprawozdawczo-notyfikacyjnym”, jak też zgłaszanych przez organy samorządu notarialnego postulatów konieczności aktualizacji maksymalnych stawek taksy notarialnej jest znana resortowi sprawiedliwości. Podkreślić należy, że wszczęcie prac w tym zakresie wymaga kierunkowej decyzji, w szczególności w świetle okoliczności, że podobne postulaty można sformułować również odnośnie do stawek urzędowych wynagrodzeń obowiązujących przedstawicieli innych zawodów prawniczych, jak też aktualnych opłat sądowych. W tym kontekście nie wydaje się zasadne uzależnianie dopuszczalności wprowadzenia projektowanych zmian od waloryzacji taksy notarialnej. W tej sytuacji należy tylko zasygnalizować, że przedmiotowe kwestie mają charakter wielowymiarowy i wymagają rozwiązań systemowych. Wzrostowi obciążeń „sprawozdawczo-notyfikacyjnych” notariuszy towarzyszy bowiem postępująca informatyzacja organów administracji publicznej oraz sposobu prowadzenia kancelarii notarialnych, która winna prowadzić do zwiększenia ergonomii ich wykonywania. Podobnie realnemu spadkowi wartości stawek taksy notarialnej towarzyszy jednocześnie wzrost cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami, co prowadzi do odpowiedniego wzrostu stawek pobieranych przez notariuszy oraz wprowadzenie nowych rodzajów czynności notarialnych rozszerzających

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				zakres świadczonych przez nich usług. Warunki wykonywania zawodu notariusza należy uznać również za wciąż znajdujące się na atrakcyjnym poziomie, o czym świadczy stały wzrost osób wykonujących ten zawód”.
8.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	9	Opinia, że proponowane zmiany nie mają wpływu na rynek pracy jest wysoce nieuzasadniona i nieprawdziwa. Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że będzie wiązało się to nie tylko z zatrudnieniem dodatkowych osób do dokonywania czynności sprawozdawczych, ale także ze zwiększeniem kosztów przeznaczonych na obsługę jeszcze bardziej rozbudowanych systemów informatycznych. I o ile deweloperzy przerzucą w efekcie te opłaty na swoich klientów a urzędnicy organów administracji publicznej otrzymają zapewne wyższe wynagrodzenie, to notariusz niestety kolejny obowiązek będzie realizował za darmo, bo obecne przepisy nie pozwalają mu policzyć z tego tytułu dodatkowych opłat, a zadania te w najmniejszy sposób nie generują nowych czynności, za które można pobrać wynagrodzenie.	<u>Komentarz do uwagi</u> Projektodawca ma wątpliwość, czy rozszerzenie zakresu danych o 5 kategorii będzie uzasadniało zatrudnienie przez notariusza dodatkowego pracownika.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (projekt z 17 stycznia 2025 r.)				
Uwagi ogólne				
1.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	-	Projektodawca, pomimo zastrzeżeń organu nadzorczego, podtrzymuje, że przetwarzanie numeru PESEL nabywcy nieruchomości jest niezbędne dla realizacji zadań przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny dla prowadzenia Portalu DOM i stanowi jedyną gwarancję poprawności działania „mechanizmu ochrony informacji o konkretnych nabywcach i ich transakcjach wdrażanego w Portalu DOM”. Wskazuje ponadto, że „[numer] PESEL jest podstawową daną umożliwiającą identyfikację osoby fizycznej, tylko dzięki gromadzeniu i przetwarzaniu tej danej możliwe jest zatem zagwarantowanie poprawności działania wspomnianego mechanizmu. Ponadto nr PESEL jako dana uzupełniająca ułatwi eliminowanie z systemu danych dotyczących tych samych szeroko rozumianych transakcji (ograniczy zatem ryzyko dublowania danych o tej samej transakcji z etapu umowy deweloperskiej oraz z etapu umowy przenoszącej własność nieruchomości). Ze względu na to, że z nr PESEL można odczytać również informacje o wieku i płci nabywców, umożliwi on także opracowanie przetworzonych danych o wieku i płci nabywców na potrzeby realizacji polityki mieszkaniowej państwa zgodnie z konstytucyjnym obowiązkiem”. W świetle powyższych wyjaśnień oraz mając na względzie konstrukcję numeru PESEL – zdaniem organu nadzorczego – projektodawca winien ponownie rozważyć, czy zakładanego celu tworzonej regulacji, jakim jest zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości, a w rezultacie opracowanie i udostępnienie statystyk dotyczących cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym, liczby transakcji czy informacji statystycznych dotyczących uczestników tego obrotu (art. 56d ust.1 oraz art. 56a ust. 2 projektowanej ustawy), nie można osiągnąć z pominięciem przetwarzania numerów PESEL nabywców nieruchomości. Przypomnieć należy, że prawo stanowiące podstawę przetwarzania danych osobowych przez podmioty publiczne w celu realizacji	<u>Komentarz do uwagi</u> Po ponownej analizie projektodawca podtrzymuje stanowisko przedstawione na poprzednim etapie prac. Podsumowując to stanowisko, cele przetwarzania nr PESEL zostały szczegółowo omówione zarówno w tzw. teście prywatności (przekazanym PUODO) jak i uzasadnieniu. W ocenie projektodawcy przedstawione w tych dokumentach argumenty wykazują niezbędność przetwarzania tej kategorii danych dla celu udostępniania aktualnych i wiarygodnych (a zatem również poprawnych pod względem merytorycznym) informacji statystycznych o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych oraz informacji statystycznych niezbędnych do prowadzenia otwartej na rzeczywiste potrzeby społeczne polityki mieszkaniowej (w tym informacji statystycznych dotyczących uczestników obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi) przy jednoczesnym zapewnieniu dzięki tej kategorii danych należytej ochrony interesów słabszej strony transakcji, czyli osoby fizycznej jako nabywcy nieruchomości wskutek wspomnianego mechanizmu ochrony. Przetwarzanie numerów PESEL jest niezbędne w następujących celach: • dzięki tej kategorii danych możliwe będzie stosowanie i poprawne działanie mechanizmu ochrony informacji

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			zadań w interesie publicznym powinno nie tylko określać cel przetwarzania dla realizacji zadania w interesie publicznym, ale także być proporcjonalne do zamierzonego prawnie uzasadnionego celu, a jego zastosowanie powinno być przewidywalne dla osób mu podlegających (art. 6 ust. 3 rozporządzenia 2016/679¹ w związku z jego motywem 41 i 45). Dlatego też przetwarzanie numeru PESEL na tak szeroką skalę – w kontekście wskazanego przez projektodawcę celu projektowanej regulacji, sprowadzającego się w istocie do opracowania i udostępnienia informacji statystycznych, nie zawierających danych osobowych – po pierwsze wymaga ponownego rozważenia co do niezbędności takiego rozwiązania, po drugie zaś, stanowiona regulacja powinna być przejrzysta, jednoznaczna i wyczerpująca dla osób, których dane osobowe dotyczą co do tego czy i w jakich celach będą przetwarzane ich dane osobowe, w szczególności numery PESEL.	o konkretnych stronach transakcji (w tym osobach fizycznych będących nabywcami nieruchomości mieszkaniowych, czyli osób, których dotyczą dane) – numer PESEL pozwala na ustalenie, czy nabycia nastąpiły przez różnych nabywców, wskutek czego możliwe jest zastosowanie współczynnika minimalnej liczby transakcji branych pod uwagę przy generowaniu wyniku dla użytkownika Portalu DOM, a zatem przeciwdziałanie ryzyku, że wyświetlany wynik będzie się opierał np. na transakcjach jednej osoby; innymi słowy przetwarzanie numerów PESEL ma służyć właśnie ochronie prawa do prywatności nabywców; - dana ta jako dana uzupełniająca przyczyni się do udostępniania wiarygodnych informacji statystycznych o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych – aby informacje statystyczne były wiarygodne, muszą być oparte na wiarygodnych, w tym poprawnych i niepowielonych danych źródłowych; dana ta ułatwi eliminowanie z systemu danych dotyczących tych samych szeroko rozumianych transakcji (ograniczy zatem ryzyko dublowania danych o tej samej transakcji z etapu umowy deweloperskiej oraz z etapu umowy przenoszącej własność nieruchomości); - dana ta umożliwi także opracowanie przetworzonych danych o wieku i płci nabywców na potrzeby realizacji polityki mieszkaniowej państwa zgodnie

¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.).

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				z konstytucyjnym obowiązkiem (dane te nie są aktualnie gromadzone, a są kluczowe dla właściwego parametryzowania instrumentów polityki mieszkaniowej, które często obejmują wiek nabywcy/kredytobiorcy jako kryterium dostępu do wsparcia); dana ta przyczyni się zatem do precyzyjniejszego kształtowania i oceny skutków budżetowych instrumentów wspierających osoby fizyczne w uzyskaniu mieszkania. Dane w zakresie PESEL są już zbierane w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (jednym z podstawowych źródeł danych dla Portalu DOM) obsługiwanej przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, czyli podmiot, który będzie też obsługiwał Portal DOM. Wskutek wdrożenia Portalu DOM zwiększy się tylko katalog źródeł, z których są one pozyskiwane. Dostęp do danych o PESEL na potrzeby Portalu będzie miał przy tym nadal tylko UFG, podobnie jak ma już w aktualnym stanie prawnym dostęp do takich danych w kontekście prowadzenia Ewidencji.
2.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	-	Istotną wątpliwość organu nadzorczego budzi pozyskiwanie i dalsze przetwarzanie numeru PESEL notariusza dla realizacji celów nowelizowanych ustaw. Projektowane rozwiązania zakładają gromadzenie numeru PESEL: - notariusza, który sporządził akt notarialny przenoszący na nabywcę prawo własności nieruchomości w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego prowadzonej w systemie teleinformatycznym (w art. 1 zmianą nr 3 lit. c projektowanej ustawy – dodany zostaje art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. o w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim	<u>Komentarz do uwagi</u> Odnosząc się do wątpliwości dotyczących projektowanych zmian w ustawie Prawo o notariacie w zakresie pozyskiwania i dalszego przetwarzania numeru PESEL notariuszy, zastępców notarialnych oraz notariuszy emerytowanych, zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym przez Ministerstwo Finansów, „pozyskiwanie i dalsze przetwarzanie numeru PESEL notariusza lub zastępcy notarialnego oraz notariuszy emerytowanych, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza jest

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Funduszu Gwarancyjnym) oraz w ramach prowadzenia Portalu DOM (art. 56b ust. 3 pkt 2 lit. b projektowanej ustawy), - notariuszy, zastępców notarialnych oraz notariuszy emerytowanych, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza na liście notariuszy prowadzonej w systemie teleinformatycznym przez Krajową Radę Notarialną (art. 3 zmiana nr 1 i 2 projektowanej ustawy – ustanawia nowe brzmienie art. 37a oraz 41a § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie). Jednocześnie projektodawca nie wyjaśnił dlaczego uznał numer PESEL notariusza – daną służącą mu jako obywatelowi, a nie jako osobie wykonującej zawód prawniczy – za daną adekwatną i niezbędną do identyfikacji transakcji nabycia nieruchomości dla celów stosowania projektowanej ustawy, która miałyby być pozyskiwana wraz z innymi danymi o akcie notarialnym. Równie wątpliwa jest zasadność dokonywania zmian w ustawie – Prawo o notariacie „przy okazji” tworzonych przepisów, w celu identyfikacji osób, które dokonały czynności notarialnych poprzez ich numer PESEL, na co wyraźnie wskazywał organ nadzorczy w piśmie skierowanym 10 października 2024 r. o tożsamej sygnaturze.	niezbędne do identyfikacji transakcji związanych z obrotem nieruchomościami. Brak możliwości przetwarzania danych i identyfikacji transakcji rodzi ryzyko udostępniania nieprawidłowych danych statystycznych. Notariusz jako osoba wykonująca zawód prawniczy może go realizować w formie kancelarii notarialnej prowadzonej jednoosobowo lub w formie spółki. To nie kancelaria notarialna dokonuje czynności notarialnej a notariusz, i w akcie notarialnym występuje jako osoba zaufania publicznego indywidualnie. Identyfikowanie zastępcy notarialnego lub emerytowanego notariusza wyznaczonego do zastępstwa notariusza dokonującego czynności notarialnych za pomocą numeru NIP kancelarii nie jest możliwe. W takim przypadku indywidualny numer NIP może nie być nadany osobie zastępującej notariusza. Organom KAS znane są numery PESEL notariuszy, ale manualna identyfikacja aktu notarialnego z notariuszem, który go sporządził może prowadzić do błędów i pomyłek, co z kolei może mieć dalsze konsekwencje w prawidłowości tworzenia zbioru statystycznego i udostępnianiu ich, m.in. Portalowi DOM. Zachowanie integralności, spójności, prawidłowości i rzetelności danych jest niezbędne dla ich prawidłowego udostępniania. Numer PESEL jest więc daną służącą notariuszowi jako obywatelowi, ale też jako osobie wykonującej zawód prawniczy i również identyfikowaną przez organy KAS za pomocą tego numeru.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				Trudno zgodzić się z zarzutem niezasadności zmiany art. 37a oraz art. 41a ustawy Prawo o notariacie w zakresie kompleksowego uregulowania przetwarzania danych, które później w pewnej części, niezbędnej dla funkcjonowania Portalu DOM, będą udostępniane przez KAS. Numer PESEL jest podstawowym, unikatowym identyfikatorem pozwalającym na prawidłowe ustalenie i przypisanie twórcy aktu notarialnego, co istotnie przekłada się na prawidłowość danych osobowych zawartych w tych dokumentach przetwarzanych przez KAS.”.
3.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	-	Organ nadzorczy podtrzymuje swoje stanowisko w odniesieniu do pozostałych, nieuwzględnionych jego uwag przedstawionych w ww. piśmie, w szczególności w kwestii: - pozyskiwania danych z Centralnego Rejestru Danych Podatkowych na potrzeby prowadzenia Portalu DOM w projektowanych celach i zakresie, - uregulowania materii odnoszącej się do funkcjonalności tworzonego Portalu DOM, wobec braku zamiaru ustawodawcy uczynienia tego w przepisach wykonawczych.	<u>Komentarz do uwagi</u> Odnosząc się do pierwszej uwagi, w ocenie Ministerstwa Finansów „stanowisko Prezesa UODO w zakresie pozyskiwania danych z Centralnego Rejestru Danych Podatkowych na potrzeby prowadzenia Portalu DOM jest niezrozumiałe. Jednocześnie należy wyjaśnić, że Portal DOM będzie korzystał z danych i informacji, które już są gromadzone przez Szefa KAS. Pozyskiwanie i gromadzenie takich samych danych, jakimi dysponuje KAS, odrębnie dla potrzeb realizacji polityki mieszkaniowej, byłoby postępowaniem nieracjonalnym i sprzecznym z zasadami efektywności. Nakładanie kolejnych obowiązków na te same podmioty zaangażowane w obrót nieruchomościami w zakresie przekazywania tożsamyh danych, które już są przekazywane Szefowi KAS, powodowałoby nadmierne obciążenie tych podmiotów i byłoby nieracjonalnym działaniem ustawodawcy”.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				W zakresie drugiej uwagi projektodawca również podtrzymuje stanowisko wyrażone na poprzednim etapie prac. W ocenie projektodawcy aktualnie proponowana regulacja tej materii na poziomie prawa powszechnie obowiązującego jest wystarczająca.
4.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	-	Ponadto organ nadzorczy uprzejmie informuje – odpowiadając na pytanie resortu – że decyzja o konieczności i zakresie przeprowadzenia aktualizacji przeprowadzonej na etapie prac koncepcyjnych oceny skutków dla ochrony danych w związku z modyfikacją projektowanej ustawy należy do projektodawcy, którego rolą jest zidentyfikowanie zagrożeń i dokonanie oceny ich skutków na przetwarzane danych osobowych przez wykonawcę tworzonej regulacji w zapewnieniu jej zgodności z przepisami rozporządzenia 2016/679.	<u>Komentarz do uwagi</u> Przyjęto do wiadomości.
5.	Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego	-	Proponuje się przywrócenie zaproponowanego w poprzedniej wersji projektu ustawy przepisu art. X w brzmieniu: W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500) w art. 102a po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu: „5a. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Fundusz oraz podmioty, o których mowa w ust. 4, przetwarzają dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 i art. 56b ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”.	Uwaga nieuwzględniona Projektodawca przyjął w tym zakresie stanowisko Ministra Sprawiedliwości przedstawione na poprzednim etapie uzgodnień.
6.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	-	Podtrzymanie uwag zgłoszonych na pierwszym etapie opiniowania i przesłanie ponownie uchwały zawierającej poprzednie uwagi oraz pozostałej korespondencji kierowanej w sprawie do projektodawcy.	<u>Komentarz do uwagi</u> Mając na względzie nieprzedstawienie przez Uwagodawcę nowych argumentów w podnoszonych kwestiach oraz nieodniesienie się przez Uwagodawcę do zmian dokonanych w projekcie po pierwszym etapie opiniowania

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				dotyczących notariuszy projektodawca podtrzymuje stanowisko wyrażone na poprzednim etapie opiniowania. Stosowny wyciąg z tabeli uwag z pierwszego etapu opiniowania, obejmujący to stanowisko, stanowi załącznik do niniejszej tabeli. Ze względu na powtórne przesłanie przez KRN tej samej dokumentacji wyjaśnienia wymaga, że pismo KRN z 11.12.2024 r. przesyłające po raz drugi uchwałę z 07.10.2024 zostało uznane przez projektodawcę za korespondencję o charakterze technicznym (brak nowych uwag z zakresu właściwości KRN), w związku z czym nie podlegało publikacji w RPL. Podniesiona przez KRN kwestia nadmiernych kosztów uruchomienia Portalu DOM pozostaje poza właściwością KRN. Projektodawca przyjął jednak tę opinię do wiadomości. Wskazane koszty są zgodne z szacunkami UFG opartymi na wstępnym rozpoznaniu ofert rynkowych.
Uwagi do projektu ustawy				
1.	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów	Art. 1 pkt 2	Odnosząc się do przedmiotowej propozycji podtrzymuję swoje stanowisko zgłoszone na poprzednim etapie opiniowania (zob. pismo z dnia 7 października 2024 r., znak: DOZIK.-5.0240.7.2024). Należy zauważyć, że analiza obecnej wersji projektu oraz jego uzasadnienia i Oceny Skutków Regulacji nadal wskazuje brak uzasadnienia finansowania Portalu DOM ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Jak już podnosiłem na poprzednim etapie opiniowania przedmiotowego projektu DFG został utworzony w konkretnym celu – mianowicie w celu ochrony wpłat konkretnego nabywcy (konsumenta) na mieszkaniowe rachunki powiernicze dokonywanych na poczet zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Środki zgromadzone w DFG mają zapewnić konkretnemu nabywcy	<u>Komentarz do uwagi</u> Projektodawca podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone na poprzednim etapie prac. Portal DOM ma stanowić kolejne narzędzie ochrony nabywców nieruchomości mieszkaniowych. Powszechny i bezpłatny dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, oferowany przez Portal DOM, ułatwi osobom fizycznym zamierzającym nabyć mieszkanie lub dom jednorodzinny orientację w realnych cenach rynkowych nieruchomości mieszkaniowych, a w konsekwencji

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			(konsumentowi) ochronę w sytuacji nieprzeniesienia na niego prawa własności nieruchomości. Podnosiłem także, że przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. u. z 2024 r. poz. 695 – dalej „UOPNDFG”) bardzo precyzyjnie określają zarówno źródło środków gromadzonych w DFG², jak i cel przeznaczenia tych środków (wypłata nabywcy w ściśle określonych w ustawie przypadkach, w tym m.in. w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy³). Ze środków DFG pokrywane są tylko wypłaty dokonane na rzecz nabywców oraz koszty obsługi przez UFG związane z prowadzeniem DFG (art. 48 ust. 5 i ust. 6 UOPNDFG). Ustawodawca przewidział zatem określone rozwiązania ustawowe, zmierzające de facto do „oznakowania” środków gromadzonych w DFG i wykorzystania ich wyłącznie w celu ochrony środków konkretnych nabywców (konsumentów). Portal DOM, na co wskazują projektodawcy w uzasadnieniu, OSR jak i w prezentowanym stanowisku odnoszącym się do uwag zgłoszonych w ramach pierwszego etapu konsultacji, opiniowania i uzgodnień, ma służyć zwiększeniu przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez udostępnianie statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym i wtórnym. Zabieg ten ma ułatwić potencjalnym nabywcom podjęcie decyzji zakupowej (każdej osobie zainteresowanej zakupem nieruchomości, nie tylko konsumentom). Ponadto ma też ułatwić podmiotom gospodarczym podejmowanie decyzji inwestycyjnych oraz umożliwić organom publicznym właściwe parametryzowanie instrumentów wsparcia mieszkalnictwa. Żaden z tych celów nie stanowi środka ochrony wpłat dokonywanych przez konkretnych nabywców (konsumentów) na mieszkaniowe rachunki powiernicze na wypadek nieprzeniesienia na nich własności przez dewelopera.	porównywanie ofert nabycia mieszkania lub domu i wybór najkorzystniejszej z nich. Portal DOM będzie użytecznym narzędziem do zwiększenia transparentności na rynku mieszkaniowym, a tym samym wzmocnienia pozycji i ochrony potencjalnych nabywców nieruchomości mieszkaniowych. Szacunki, które posiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii, dotyczące kosztów Portalu DOM, nie dają podstawy do twierdzenia o zaistnieniu w praktyce ryzyka utraty płynności przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z powodu ponoszenia kosztów funkcjonowania Portalu, a tym samym o wygenerowaniu z tego powodu ryzyk dla nabywców. Wskazuje na to również dotychczasowe funkcjonowanie DFG. Według danych na koniec 2024 r., wolne środki Funduszu wynosiły ok. 133,6 mln zł, zaś koszty poniesione na realizację ustawowych zadań Funduszu wyniosły 2,2 mln zł. Ponadto w celu pozyskania środków na uruchomienie Portalu DOM – jak wskazano w OSR – UFG zamierza wystąpić o dofinansowanie ze środków europejskich (Fundusze Europejskie na Rozwój Cyfrowy 2021-2027). Nie należy również zapominać, że źródło finansowania Portalu DOM jest zgodne z decyzją rządu wyrażoną w ramach prac Zespołu ds. Programowania Prac Rządu, dającą zgodę na procedowanie opiniowanej inicjatywy legislacyjnej w zaproponowanym przez MRiT kształcie, w tym również w zakresie źródeł finansowania planowanych działań.

² Zob. art. 47 ust. 2 UOPNDFG.

³ Kwestie przeznaczenia środków zgromadzonych w DFG reguluje art. 48 ust. 1 i ust. 2 UOPNDFG.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Nie realizuje zatem celu w jakim został utworzony DFG. Nadal brak jakichkolwiek podstaw, aby uznać narzędzie jakim ma być Portal DOM za środek ochrony wpłat poszczególnych nabywców (konsumentów). Dodatkowo należy podkreślić, iż środki gromadzone na DFG pochodzą ze składek deweloperów, którzy zawierają z nabywcami (konsumentami) określony typ umów (umowy deweloperskie oraz umowy zobowiązaniowe niedeweloperskie). W praktyce nie każdy deweloper i nie każda umowa zawierana przez dewelopera jest objęta obowiązkiem ponoszenia składek na DFG. Z projektu wynika natomiast, że dane gromadzone w Portalu DOM mają objąć nie tylko umowy zawierane przez deweloperów z nabywcami będącymi konsumentami (tylko te umowy wchodzą w zakres regulacji UOPNDFG), ale także każdą umowę na rynku pierwotnym (stroną takiej umowy może być każdy podmiot, w tym przedsiębiorca, osoba prawna) oraz umowy z rynku wtórnego. Przyjęcie rozwiązania, że Portal DOM jest finansowany ze środków DFG oznacza w praktyce, że składki wpłacone przez niektórych deweloperów i mające służyć ochronie wpłat konkretnych nabywców (konsumentów) będą sponsorować narzędzie, które nie służy takiej ochronie. Bezpośrednim skutkiem tego rozwiązania, jest uszczuplenie środków przeznaczonych na ochronę wpłat konkretnych nabywców (konsumentów). W OSR wskazano, że koszty utworzenia Portalu DOM UFG zamierza pokryć ze środków UE przeznaczonych na cyfryzację. Według szacunków UFG z 25 października 2024 r. koszty uruchomienia Portalu DOM w dwóch pierwszych latach po wejściu w życie przepisów wyniosą między 21,3 a 26,6 mln zł (w poprzedniej wersji było to 17,6 mln). Od trzeciego roku będą ponoszone koszty związane z utrzymaniem i obsługą Portalu DOM, które nie będą objęte wsparciem ze środków UE. Koszty te będą się mieściły w granicach 4,0–5,7 mln zł rocznie (w poprzedniej wersji było to 3,1–3,8 mln zł rocznie). W praktyce poczynając od 3 roku funkcjonowania Portalu DOM, rocznie środki zgromadzone w DFG ulegałyby zatem zmniejszeniu o ok. 5,7 mln zł.	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Jak już wskazywałem na poprzednim etapie opiniowania⁴, zakładając, że rocznie średnia wypłata z DFG może wynieść ok. 130 mln zł należy obecnie liczyć się z ryzykiem niedoboru środków w DFG. W sytuacji upadłości deweloperów lub banków każda zgromadzona w DFG złotówka będzie miała znaczenie dla zapewnienia wypłacalności DFG na rzecz nabywców. wskazywałem również, że DFG dysponuje ograniczonymi możliwościami uzupełnienia niedoborów. Projektodawca zdaje się natomiast bagatelizować te obawy twierdząc, że stan środków zgromadzonych nie budzi obaw co do zapewnienia gwarancji nabywcom, gdyż w DFG jest już 95,3 mln zł (dane za III kwartał 2024 r.)⁵. Odnosząc się do tych danych należy wskazać, że z ostatniego sprawozdania UFG wynika, że na koniec IV kwartału 2024 r. środki zgromadzone w DFG wyniosły ponad 133,6 mln zł, co jak podkreśla UFG stanowi pokrycie jedynie dla 0,4 % sumy środków objętych gwarancją DFG. Zatem podnoszone przeze mnie obawy nie są nieuzasadnione⁶. Podsumowując, Prezes UOKiK nie kwestionuje konieczności i zasadności utworzenia projektowanego narzędzia w postaci Portalu DOM. Należy jednak zakwestionować sposób finansowania tego narzędzia, gdyż bezpośrednim następstwem finansowania Portalu DOM ze środków zgromadzonych w DFG będzie zmniejszenie środków przeznaczonych na ochronę konkretnych nabywców (konsumentów), co może realnie obniżyć poziom ochrony całego systemu wprowadzonego przepisami UOPNDFG.	

⁴ Zob. pismo z dnia 7 października 2024 r., znak: DOZIK-5.0240.7.2024.

⁵ Zgłoszone obawy należy uznać za nieuzasadnione. Szacunki, które posiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii, dotyczące kosztów Portalu DOM, nie dają podstawy do twierdzenia o zaistnieniu w praktyce ryzyka utraty płynności przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z powodu ponoszenia kosztów funkcjonowania Portalu, a tym samym o wygenerowaniu z tego powodu ryzyk dla nabywców. Według danych na koniec III kwartału 2024 r., wolne środki Funduszu wynosiły 95,3 mln zł, zaś koszty poniesione na realizację ustawowych zadań Funduszu wyniosły 2,2 mln zł. Ponadto w celu pozyskania środków na uruchomienie Portalu DOM – jak wskazano w OSR – UFG zamierza wystąpić o dofinansowanie ze środków europejskich (Fundusze Europejskie na Rozwój Cyfrowy 2021-2027). Jednocześnie, w związku z wejściem w życie przepisów regulujących funkcjonowanie Portalu, nie ma planów związanych z podwyższeniem składki na DFG.

⁶ Zob. Kwartałna informacja o stanie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz ich wykorzystaniu i informacja o działaniach Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, stan na 31 grudnia 2024 r., str. 4.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
2.	Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56d ust. 3	Proponuje się zmianę redakcji projektowanego przepisu art. 56d ust. 3 do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa o DFG”), poprzez usunięcie słowa „wyłącznie”, tak aby przedmiotowy przepis brzmiał następująco: <i>3. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym w związku z prowadzeniem Portalu DOM udzielono danych i informacji objętych ochroną danych osobowych lub tajemnicą skarbową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te dane i informacje w celu realizacji zadań określonych w niniejszym rozdziale.</i> alternatywnie <i>3. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz osoby w nim zatrudnione, którym w związku z prowadzeniem Portalu DOM udzielono danych i informacji objętych ochroną danych osobowych lub tajemnicą skarbową lub je ujawniono, mogą wykorzystać te dane i informacje w zakresie niezbędnym do realizacji zadań ustawowych.</i> Nie mamy wątpliwości, że dane i informacje, o których mowa w projektowanym przepisie powinny być wykorzystywane wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji zadań ustawowych Funduszu, tak aby zadbać o ich poufność. Niemniej, obecna redakcja przewidująca możliwość ich stosowania <i>wyłącznie</i> do zadań określonych w dodawanym rozdziale 8a ustawy o DFG w naszej ocenie będzie prowadziła do konfliktów z innymi obowiązkami określonymi w obecnie obowiązujących przepisach. Jako podstawowy przykład należy podać m.in. obowiązki administratora danych osobowych, w szczególności w zakresie realizacji praw podmiotów danych, wynikających z ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Jakkolwiek można próbować wnioskować o pierwszeństwie stosowania określonych przepisów przed innymi, wydaje się, że proces legislacyjny nie powinien prowadzić do sprzeczności z obowiązującym prawem, o ile celem nowelizacji nie jest zmiana przepisów, z którymi zachodzi konflikt. Obecna redakcja	Uwaga nieuwzględniona Projektodawca podtrzymuje stanowisko wyrażone na poprzednim etapie prac. Brzmienie przepisu zostało skonstruowane analogicznie do obowiązującego już w systemie zmienianej ustawy – w kontekście Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego – art. 51 ust. 5. W ocenie projektodawcy brzmienie nie stoi w sprzeczności z obowiązkami UFG wynikającymi z RODO. Niezależnie od powyższego pierwsza propozycja brzmienia w istocie niczego nie zmienia. Wykreślenie słowa „wyłącznie” nie modyfikuje zakresu przepisu, który w praktyce obrotu nadal będzie wywoływał te same skutki prawne. Druga propozycja brzmienia stanowi natomiast rozszerzenie uprawnień UFG, które wykracza poza zadania związane bezpośrednio z prowadzeniem Portalu DOM.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			proponowanego przepisu może także prowadzić do nieprzewidzianych konfliktów interpretacyjnych w przyszłości w związku z kolejnymi nowelizacjami prawa, w szczególności ze względu na możliwe powiązania między rozdziałami 8 i 8a ustawy o DFG. W naszej ocenie proponowana zmiana rozwiązuje przedstawione trudności, umożliwiając proste zastosowanie podstawowych dyrektyw wykładni, jednocześnie sprawiając, że podmiot obowiązany do ich stosowania nie będzie miał wątpliwości w zakresie realizacji swoich obowiązków.	
3.	Prezes Narodowego Banku Polskiego	Art. 1 pkt 6 w zakresie art. 56e ust. 1	NBP podtrzymuje uwagę zgłoszoną na poprzednim etapie prac. Uwaga brzmiała: NBP proponuje skreślić wyrazy „w ramach prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli”, ponieważ aktualne brzmienie projektowanego przepisu wydaje się zbyt wąsko zawężać możliwość udostępnienia informacji podmiotom uprawnionym.	<u>Komentarz do uwagi</u> Brzmienie przepisu zostało przed niniejszym etapem opiniowania zmodyfikowane tak, by w większym stopniu oddawało intencję projektodawcy. Intencją tą było uwzględnienie w celu uzyskiwania informacji statystycznych na wniosek nie tylko zadań składających się na realizację polityki mieszkaniowej (a zatem realizacji tej polityki), ale również zadań, które przyczyniają się do tego, by realizowana polityka mieszkaniowa była adekwatną odpowiedzią na nałożony na władze publiczne w tym zakresie obowiązek. Innymi słowy, proponowany art. 56e ustawy deweloperskiej wprowadza szczególny tryb dostępu do szerszych zakresowo statystyk w celu realizacji przez uprawnione podmioty zadań ustawowych wspierających realizację polityki mieszkaniowej. Prawo dostępu otrzymają konkretne organy, a także wybrane podmioty o krajowym zasięgu oddziaływania, zaangażowane w zadanie monitorowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (np. w celach kontrolnych, statystycznych, finansowych etc.). Prezes Narodowego Banku Polskiego do takich podmiotów w ocenie projektodawcy należy, czego potwierdzeniem jest realizacja na gruncie

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej badania cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych. Celem tego badania jest dostarczenie informacji m.in. o zmianie cen mieszkań, domów, gruntów budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz poziomu czynszów, pustostanów. Analiza jest prowadzona m.in. z punktu widzenia poprawy przejrzystości funkcjonowania sektora nieruchomości.
4.	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów	Art. 1 pkt 10 oraz art. 9	W art. 1 pkt 10 projektu został dodany przepis, który usuwa lukę w prawie dotyczącą określania wysokości stawek procentowych, jakie należy stosować do umów deweloperskich zawartych po 1 lipca 2024 r. w ramach przedsięwzięć deweloperskich objętych art. 76 ust. 1 UOPNDFG. Jednocześnie zgodnie z art. 9 projektu proponuje się, aby to rozwiązanie było stosowane dopiero do umów zawartych po wejściu przedmiotowego przepisu w życie. Wydaje się, że uzasadnionym rozwiązaniem byłoby jednak objęcie projektowanym przepisem art. 76 ust. 1a każdej wpłaty nabywcy dokonywanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy po dniu wejścia tego przepisu w życie. Obowiązek odprowadzenia składki dotyczyłby oczywiście tylko wpłat dokonywanych w związku z realizacją umów deweloperskich oraz umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 UOPNDFG zawartych po 1 lipca 2024 r. w ramach przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w art. 76 ust. 1 UOPNDFG. Regulacja ta nie działałaby wstecz, gdyż ochrona DFG dotyczy konkretnej wpłaty nabywcy a nie umowy jako takiej. DFG chroni wpłaty dokonywane na mieszkaniowe rachunki powiernicze i od każdej konkretnej wpłaty odprowadzana jest składka na DFG. Takie rozwiązanie realnie usunęłoby lukę w prawie, na którą wskazywałem w piśmie z dnia 7 października 2024 r. a także pozwoliłoby chociaż częściowo uzupełnić środki w DFG w stosunku do wpłat nabywców, które obecnie podlegają ochronie DFG ale są objęte stawką zerową.	<u>Komentarz do uwagi</u> W związku z wykreśleniem zmian w konsekwencji ich przeniesienia do inicjatywy legislacyjnej nr UA7 uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Mając powyższe na uwadze, dziękuję za uwzględnienie w procedowanym projekcie uzupełnienia art. 76 UOPNDFG. Jednocześnie zwracam się z uprzejmą prośbą o rozważenie zmiany przepisu przejściowego.	
5.	Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego	Art. 2	Proponuje się zmianę brzmienia projektowanego przepisu art. 2, zgodnie ze wskazanymi niżej propozycjami: Art. 2 W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 oraz z 2024 r. poz. 1222) w art. 36⁴ w ust. 8 w pkt 25 otrzymuje brzmienie: 25) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w zakresie związanym z realizacją zadań określonych w rozdziałach 8 i 8a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz w celu weryfikacji danych gromadzonych na podstawie art. 102a ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych; lub W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 oraz z 2024 r. poz. 1222) w art. 36⁴ w ust. 8 w pkt 25 skreśla się wyrazy „w zakresie związanym z realizacją zadań określonych w rozdziale 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym”. Należy wskazać, że art. 36⁴ ust 8 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, określa krąg podmiotów uprawnionych do występowania o zgodę Ministra Sprawiedliwości na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (CBDKW). Należy przy tym wskazać, że ustawodawca wskazując krąg podmiotów uprawnionych do ubiegania się o zgodę nie w każdym przypadku określił szczegółowy zakres zadań na potrzeby których udziela się dostępu do CBDKW (a jedynie określił nazwę	Uwaga nieuwzględniona Zakres przepisu jest efektem uzgodnień z Ministrem Sprawiedliwości. Proponowana zmiana dotyczy materii pozostającej poza systemem Portalu DOM.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			podmiotu uprawnionego), wskazując jednocześnie, że to Minister Sprawiedliwości udziela lub odmawia zgody na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych. Konstrukcja przepisu w art. 36⁴ w ust. 8 w pkt 25 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zmienianego w art. 2 opiniowanej ustawy, sprawia, że UFG może ubiegać się o zgodę Ministra Sprawiedliwości wielokrotnie, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie ksiąg wieczystych, jedynie w ograniczonym przedmiotowym przepisem zakresie. Tym samym w aktualnym stanie prawnym nie jest możliwe wystąpienie przez UFG o zgodę Ministra Sprawiedliwości na dostęp CBDKW w innych obszarach działań. Stwarza to istotne zagrożenia m.in. w zakresie ograniczenia możliwości prowadzenia aktywnych działań zmierzających do niwelowania przestępczości ubezpieczeniowej, w przypadku której obserwuje się wzrost jej skali i zakresu. Według danych Polskiej Izby Ubezpieczeń w 2022 r. w Polsce wykryto prawie 32 tysiące przypadków wyłudzeń odszkodowań. W porównaniu do roku poprzedniego liczba wykrytych przestępstw tego rodzaju wzrosła o ponad 25%. Większość, bo ponad 23 tys. wyłudzeń dotyczyła ubezpieczeń majątkowych, z czego prawie 10% - ubezpieczeń mieszkań i domów. Jednocześnie należy wskazać, że przestępczość ubezpieczeniowa pozostaje wciąż zjawiskiem trudnym do wykrycia, a prezentowane dane nie obejmują przestępstw, których nie udało się zidentyfikować. Co także istotne przestępczość ubezpieczeniowa coraz częściej przybiera postać zorganizowaną, której identyfikacja wymaga dostępu do szerokiego zbioru danych, (w tym danych udostępnianych z rejestrów publicznych) i możliwości ich porównywania. Efektywna identyfikacja przypadków podawania fałszywych lub niekompletnych danych możliwa jest już na etapie zawierania umów ubezpieczeniowych bądź też zgłaszania szkód, w przypadku gdy oparta jest na usługach API o wysokiej przepustowości. Możliwości prowadzenia skutecznych działań w tym zakresie, (wynikających z Art. 102a. Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, tj. prowadzenia informatycznej bazy danych w	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			zakresie niezbędnym do identyfikacji, weryfikacji i przeciwdziałania naruszeniu interesów uczestników rynku ubezpieczeniowego) nie jest w pełni możliwa bez dostępu do CBDKW.	
6.	Prezes Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego	Art. 9	Proponuje się zastąpienie projektowanego art. 9 przez zaproponowany przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: UOKiK) przepis w brzmieniu: „Art. X Przepis art. 76 ust. 1a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695) stosuje się do wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy dokonywanych po dniu wejścia tego przepisu w życie przez nabywcę w związku z realizacją umów, o których mowa w art. 2 tej ustawy”. Zaproponowana zmiana w ocenie zgłaszającego nie narusza zasady niedziałania prawa wstecz. Należy zwrócić uwagę, że konstrukcja przepisów UOPNDFG dotyczących składki na DFG, w szczególności art. 49 UOPNDFG, zgodnie z którym podstawą wyliczania składki na DFG jest wpłata dokonana przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy (art. 49 ust. 1 UOPNDFG) odnosi się bezpośrednio do wpłat dokonywanych przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy. W proponowanym rozwiązaniu składka obliczana byłaby od przyszłych (jeszcze nie dokonanych) wpłat nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie jest powiązana z datą zawarcia umowy (obowiązaniem umowy). Należy zaznaczyć, że przepisy przejściowe UOPNDFG, w tym art. 76 ust. 1 umożliwiły deweloperom dokończenia inwestycji rozpoczętych przed wejściem UOPNDFG na zasadach UOPN z 2011 r., nie dłużej jednak niż do dnia 1 lipca 2024 r. Po tej dacie czyli od 2 lipca 2024 r. wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie musiały zostać dostosowane do przepisów UOPNDFG, a umowy deweloperskie oraz umowy z art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 zawierane z nabywcami w ramach tych przedsięwzięć muszą spełniać wszystkie przepisy UOPNDFG. Do takich umów mają	<u>Komentarz do uwagi</u> W związku z wykreśleniem zmian w konsekwencji ich przeniesienia do inicjatywy legislacyjnej nr UA7 uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			zastosowanie wszystkie przepisy, w tym również przepisy dotyczące obowiązku odprowadzania składki na DFG. Zaproponowana regulacja nie wpłynęłaby zatem na dotychczasowe prawa i obowiązki wynikające z przepisów UOPNDFG, ponieważ obowiązek odprowadzania składek przez deweloperów w ramach umów zawieranych od 2 lipca 2024 r. istnieje na podstawie przepisów UOPNDFG, a jedynie uzupełnia ona brakujący wskaźnik poprzez określenie procentowej wartości według której składka na DFG musi być wyliczana.	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---

Załącznik do tabeli uwag

Wyciąg z tabeli uwag z pierwszego etapu opiniowania w zakresie uwag zgłoszonych przez Prezesa Krajowej Rady Notarialnej

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (projekt z 9 września 2024 r.)				
Uwagi ogólne				
1.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	-	Krajowa Rada Notarialna postanowiła na obecnym etapie legislacyjnym negatywnie zaopiniować [...] projekt ustawy [...] oraz zgłosić poniższe uwagi. Jednym z celów projektowanej ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (dalej: Ustawa) jest zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienie ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienie podmiotom profesjonalnym planowania inwestycji mieszkaniowych. Odbywać ma się to za pomocą danych przetwarzanych w Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (dalej: portal DOM), który służyć ma prezentacji statystyk dotyczących cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Projektodawca pominął jednak istotną okoliczność, że zakładany cel regulacji jest już realizowany na mocy obowiązujących przepisów, w oparciu o które funkcjonuje inny rejestr cen transakcyjnych nieruchomości tj. rejestr cen nieruchomości, działający na podstawie art. 4 ust. 1a pkt 7) Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) oraz § 40 rozporządzenia z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 20 lutego 2024 r. poz. 219). Rejestr ten działa w powiatowych ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, służąc gromadzeniu, przechowywaniu i udostępnianiu danych o transakcjach na rynku nieruchomości, obejmując dane dotyczące rodzaju nieruchomości, lokalizacji, rodzaju transakcji i cen transakcyjnych. Od 01 stycznia 2024 roku dane te są udostępniane także w formie usług sieciowych. Rejestr cen nieruchomości	<u>Komentarz do uwagi</u> Propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na braki zdiagnozowane w kontekście funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych, w tym w kontekście analizowanego na etapie prac koncepcyjnych (również pod kątem rozszerzenia jego funkcjonalności) Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez starostę. Jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Portal DOM i RCN nie są zatem tożsamymi narzędziami – spełniają odmienne cele. Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach, co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego. RCN może stanowić dobre źródło danych o liczbie, kwocie i rodzajach transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości, ale – ze względu na opóźnienia w jego uzupełnianiu przez starostwa – tylko

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			(dawniej rejestr cen i wartości nieruchomości – por. § 43 ust. 2 wspomnianego rozporządzenia) zawiera zatem dane identyczne z tymi, które zgodnie z projektem Ustawy miałyby być gromadzone w portalu DOM, ponadto zbierane w oparciu o te same dane źródłowe (akty notarialne). Naturalnym rozwiązaniem byłoby zatem ewentualne modyfikowanie lub rozbudowa rejestru cen nieruchomości, a nie tworzenie nowego, dublującego jego zadania rejestru w postaci portalu DOM, lub też oparcie tego ostatniego na już gromadzonych i opracowywanych informacjach uzyskanych z rejestru cen nieruchomości. Posłużenie się przez projektodawcę już istniejącym rejestrem publicznym prowadzonym przez starostę (prowadzącym też ewidencję gruntów i budynków, a zatem mającym zasadniczo pełną informację o nieruchomościach), który zawiera dane dotyczące cen nieruchomości określonych w aktach notarialnych pozwoli bowiem zrealizować cel planowanych zmian bez zwiększenia obciążenia innych podmiotów, w tym notariuszy obowiązkami związanymi z pozyskiwaniem, przygotowaniem i raportowaniem dodatkowych danych. Należy też wskazać, że zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. W kontekście ujętego w uzasadnieniu celu projektowanych regulacji, skoro służyć mają one właśnie planowaniu gospodarczemu oraz statystyce publicznej, niewątpliwie to właśnie w tej ewidencji i prowadzonych obok niej rejestrach należy poszukiwać rozwiązań dla realizacji planowanych przez projektodawcę zamierzeń. Dobitnie potwierdza to także ust. 2 przywołanego przepisu, wskazujący jednoznacznie, że organy i jednostki organizacyjne realizujące zadania, o których mowa w ust. 1, współdziałają z organami Służby Geodezyjnej i Kartograficznej w zakresie utworzenia i sfinansowania systemu dostępu i wymiany danych między ewidencją gruntów i budynków, a ewidencjami i rejestrami publicznymi prowadzonymi przez te organy i jednostki	w aspekcie historycznym. W związku z tym ma ograniczoną przydatność dla nabywców poszukujących mieszkania w danych realiach rynkowych. Niezależnie od powyższego Portal DOM nie będzie pełnił funkcji rejestru. Jego założenia nie wpisują się w szczególności w definicję legalną rejestru publicznego [<i>rejestr publiczny - rejestr, ewidencja, wykaz, lista, spis albo inna forma ewidencji, służące do realizacji zadań publicznych, prowadzone przez podmiot publiczny na podstawie odrębnych przepisów ustawowych</i>]. Na marginesie należy zauważyć, że projekt ustawy był konsultowany z Głównym Geodetą Kraju na etapie uzgodnień wewnątrzresortowych, w ramach których organ ten nie zgłosił zastrzeżeń do projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			organizacyjne. W konsekwencji, to poprzez zapewnienie odpowiedniej komunikacji (dostępu i wymiany danych) między ewidencjami prowadzonymi na podstawie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, a projektowanym portalem DOM możliwe jest spełnienie celów, których realizacji ma sprzyjać wprowadzenie planowanych zmian.	
2.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	-	W świetle powyższych uwag wymaga szczególnego podkreślenia, że skoro nałożenie na notariuszy dodatkowych obowiązków sprawozdawczych nie jest niezbędne dla osiągnięcia oczekiwanego przez projektodawcę celu, ewentualne jego nałożenie budziłoby uzasadnione wątpliwości z perspektywy zgodności z Konstytucją RP. Zgodnie z art. 22 Konstytucji RP, ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny, zaś ocena ewentualnych ograniczeń nakładanych na podmioty prowadzące działalność gospodarczą musi czynić zadość zasadzie proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Wobec tego, niezależnie od oceny, czy proponowane rozwiązania realizują „ważny interes publiczny”, jak się wskazuje w literaturze m.in. w oparciu o orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, „aby ustanawiane przez organy władzy publicznej ograniczenia wolności działalności gospodarczej były ograniczeniami usprawiedliwionymi (a tym samym by były one konstytucyjnie legalne) muszą być one nie tylko ukierunkowane na realizację ważnego interesu publicznego, ale równocześnie muszą też być względem tego ważnego interesu publicznego proporcjonalne. Proporcjonalność ustanawianych ograniczeń jest zatem kolejną (obligatoryjną) materialną przesłanką usprawiedliwiającą te ograniczenia, przy czym obowiązek spełniania tej przesłanki przez organy władzy publicznej (kreujące ograniczenia wolności działalności gospodarczej) wynika z art. 31 ust. 3, mówiącego o wymogu "konieczności" ustanawianych ograniczeń". Tak przedstawiony wymóg konieczności uważa się za spełniony, gdy kumulatywnie spełnione są następujące przesłanki: „1) środki zastosowane przez prawodawcę muszą być w stanie doprowadzić do zamierzonych celów; 2) muszą one być niezbędne dla ochrony interesu, z którym są powiązane; 3) ich efekty muszą pozostawać	<u>Komentarz do uwagi</u> Propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na braki zdiagnozowane w kontekście funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych, w tym w kontekście analizowanego na etapie prac koncepcyjnych (również pod kątem rozszerzenia jego funkcjonalności) Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez starostę. Jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Portal DOM i RCN nie są tożsamymi narzędziami – spełniają odmienne cele. Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach (także w przypadku zawarcia umowy deweloperskiej), co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego. Zaangażowanie notariuszy jest niezbędne do tego, aby możliwe było generowanie aktualnych i wiarygodnych informacji statystycznych w Portalu, a tym samym realizacja dzięki jego działaniu istotnych celów społecznych.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			w proporcji do ciężarów nakładanych na obywatela”. W rezultacie, skoro tożsame skutki może projektodawca z łatwością uzyskać poprzez posłużenie się informacjami z prowadzonego już przez podmioty publiczne rejestru cen nieruchomości, ewidencji gruntów i budynków oraz z innych źródeł, którymi organy władzy publicznej już dysponują, z całą pewnością proponowane rozwiązanie (sprowadzające się w istocie do przymusowego wykonywania przez notariuszy pracy ukierunkowanej na stworzenie kolejnego rejestru publicznego) nie spełnia przesłanki niezbędności dla realizacji interesu, który zamierzony jest do osiągnięcia przez uruchomienie portalu DOM, niezależnie od oceny w zakresie pozostałych wymogów stawianych przez tak rozumiany konstytucyjny wymóg konieczności.	Najważniejszym z nich jest ochrona nabywców mieszkań w konkretnych sytuacjach obrotu poprzez umożliwienie osobom fizycznym porównania bieżących cen transakcyjnych na rynku w celu wyboru najkorzystniejszej oferty kupna nieruchomości mieszkaniowej. Na marginesie należy zauważyć, że test proporcjonalności został we wskazanym zakresie przeprowadzony.
Uwagi do projektu ustawy				
1.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	Art. 3	Proponowane w projekcie Ustawy zmiany w zakresie listy prowadzonej na podstawie art. 41a ustawy – Prawo o notariacie są problematyczne z kilku powodów: 1. Jedna z wątpliwości dotyczy celowości podawania w ramach tej listy, zgodnie z projektowanym pkt 7) w art. 41a§ 1 ustawy Prawo o notariacie, rodzaju czynności notarialnych, które może wykonywać zastępca. Wydaje się, że informacja o zakresie zastępstwa będzie całkowicie bezużyteczna, albowiem prawdopodobnie będzie to musiało być pole opisowe, biorąc pod uwagę bogactwo sytuacji, w których dochodzi do ustanowienia zastępstwa – zatem jego dalsze, automatyczne przetwarzanie nie będzie możliwe. Poważną wątpliwość budzi także zestawienie proponowanych rozwiązań z regulacjami ustawy - Prawo o notariacie, w szczególności jej art. 21 (gdzie zastępstwa ustanawiane są w porozumieniu z prezesem właściwej izby notarialnej lub przy zachowaniu obowiązku poinformowania prezesa właściwej izby notarialnej) oraz art. 22a §3 - gdzie notariusz ma obowiązek informacyjny względem prezesa rady właściwej izby notarialnej, Ministra Sprawiedliwości oraz prezesa właściwego sądu apelacyjnego, co dotyczy zarówno udzielenia zastępstwa	Uwagi uwzględnione w niezbędnym zakresie W odniesieniu do pierwszej uwagi, mając na względzie zgodną opinię MS i MF w tej materii, dokonano modyfikacji polegającej m.in. na wykreśleniu rodzaju czynności notarialnych, które może wykonywać zastępca notarialny lub emerytowany notariusz. Uwzględniono zmianę w brzmieniu zaproponowanym przez MF. W odniesieniu do drugiej uwagi, uwzględniając stanowisko MF i MS, zrezygnowano ze zmiany polegającej na dodaniu w art. 41a ustawy – Prawo o notariacie nowego przepisu § 1a. W zgodnej opinii obu resortów obowiązek upubliczniania wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (poprzez ogłoszenie w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”) w pełni zabezpiecza powszechny dostęp do informacji o miejscu oraz osobach dokonujących czynności notarialnych.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			aplikantom notarialnym (co ma charakter ograniczony co do zakresu czynności oraz dotyczy tylko aplikantów, którzy zdali kolokwium o którym mowa w art. 71 § 12 ustawy – Prawo o notariacie), jak też „stałym” tzn. zatrudnionym w danej kancelarii zastępcom notarialnym (art. 76a § 2 ustawy – Prawo o notariacie). Zatem ustawodawca zamiast doprowadzić do uproszczenia całej procedury, nakłada na notariuszy dodatkowy obowiązek wielokrotnego przekazywania tych samych informacji. 2. Poważne wątpliwości budzi również fakt, że wszystkie informacje zawarte na liście notariuszy mają być publicznie dostępne na stronie WWW Krajowej Rady Notarialnej. Wobec brzmienia proponowanych zmian konieczna będzie w tym zakresie rozbudowa Systemu Rejestry Notarialne w celu zwiększenia zakresu publikowanych informacji, w tym publikacji danych z Rejestru Upnień Zawodowych. Ponadto publiczna dostępność listy notariuszy utworzonej uprzednio jako rejestr służący autoryzacji dostępu do rejestrów publicznych budzi zastrzeżenia w zakresie bezpieczeństwa cyfrowego. 3. Biorąc pod uwagę obecne brzmienie przepisów ustawy Prawo o notariacie, nie ma w tej chwili podstawy prawnej, która regulowałaby proces tworzenia wykazu emerytowanych notariuszy. Lista taka nie jest zatem tworzona w żadnej formie, w tym teleinformatycznej. Co za tym idzie projektowany art. 41a ustawy - Prawo o notariacie w zakresie prowadzenia w systemie listy „notariuszy emerytowanych, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza” byłby niemożliwy do realizacji, o czym będzie jeszcze także wskazane dalej.	W odniesieniu do trzeciej uwagi, wprowadzono zmianę w art. 37a w brzmieniu zaproponowanym przez MF jako podstawę prawną przekazywania informacji o emerytowanych notariuszach, o ile zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza.
2.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	Art. 3	Niezależnie od powyższych uwag, dotyczących technicznych komplikacji, jakie spowoduje rozwiązanie proponowane w art. 3 noweli, a także abstrahując od ryzyk, jakie dla uwidacznianych „na zewnątrz” danych proponowane rozwiązanie spowoduje z punktu widzenia ich bezpieczeństwa oraz integralności, wymaga zaznaczenia również, że z perspektywy ustrojowej regulacji instytucji zastępstwa notariusza, proponowane rozwiązania nie mogą być uznane za trafne.	<u>Komentarz do uwagi</u> Zgodnie ze stanowiskiem MF „podstawą prawną prowadzenia listy notariuszy będzie przepis art. 37a ustawy – Prawo o notariacie (w brzmieniu zaproponowanym przez MF). Co do trudności w prowadzeniu takiej listy należy wskazać, że uzyskanie informacji o zastępstwie notariusza już <i>post factum</i> spełnia

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			Po pierwsze, zmiana art. 41a ustawy Prawo o notariacie polegająca na objęciu nim także emerytowanych notariuszy, nie jest w świetle obecnych regulacji ustawy Prawo o notariacie możliwa z uwagi na to, że w przeciwieństwie do zastępców notarialnych, którzy podlegają umiejscawianiu w wykazie prowadzonym przez daną izbę notarialną (art. 37 ustawy – Prawo o notariacie) emerytowani notariusze nie są obejmowani wykazami prowadzonymi przez poszczególne izby, ani żadną inną formą ich „katalogowania”. Oznacza to, że emerytowani notariusze mogą wykonywać zastępstwo na obszarze całego kraju, niezależnie od tego, gdzie zamieszkują lub na terenie której izby zakończyli prowadzenie kancelarii. W rezultacie, w przeciwieństwie do zastępców notarialnych, izby nie posiadają podstaw prawnych by gromadzić informacje o notariuszach emerytowanych, co zresztą znajduje wyrażne odzwierciedlenie w art. 37 ustawy – Prawo o notariacie, nie obejmując emerytowanych notariuszy obowiązkiem informacyjnym z tego przepisu. Emerytowany notariusz nie jest zatem umiejscawiany na żadnej liście prowadzonej przez poszczególne izby. Nie istnieją zatem podstawy materialnoprawne do gromadzenia jego danych, w tym tych, których oczekuje projektodawca w ramach art. 41a w brzmieniu przewidywanym nowelą. W rezultacie, objęcie listą o której mowa w art. 41a ustawy Prawo o notariacie także emerytowanych notariuszy (nawet tylko w wypadku, w którym wyznaczeni zostali do zastępstwa) wymagałoby znaczących przemian w zakresie ustrojowej pozycji emerytowanych notariuszy, co wykracza poza ramy projektu bowiem powoduje konieczność szerszej analizy co do pożądanego kształtu i zakresu uprawnień notariuszy, którzy przeszli na emeryturę lub rentę (art. 25 ustawy – Prawo o notariacie), a także co do zakresu prowadzonych przez rady izb notarialnych wykazów oraz podstaw i trybu umiejscawiania na nich określonych osób. Po drugie, jak można wnosić po założeniu projektodawcy ukierunkowanym na ułatwienie pracy strukturom KAS poprzez uniknięcie „manualnej” weryfikacji czynności notarialnych przed zaimportowaniem do prowadzonego przez Szefa KAS systemu, projektowane rozwiązania mają służyć automatyzacji weryfikacji	cel projektowanej zmiany. Zgodnie bowiem z art. 84a ustawy – Ordynacja podatkowa dane z aktów notarialnych są przekazywane Szefowi KAS w terminie 7 dni, a więc również <i>post factum</i>”.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			uprawnień konkretnej osoby przez system, co pozwolić ma bezpośrednio po uzyskaniu wypisu aktu notarialnego od notariusza czy jego zastępcy na automatyczne (maszynowe) przypisanie tego wypisu do konkretnej osoby i weryfikację jej uprawnień do dokonywania czynności. Również to zamierzenie jest niemożliwe do zrealizowania na gruncie obecnych przepisów i procedur związanych z zastępstwem notariusza. Wymaga wskazania, że poza zastępstwami „stałymi”, uregulowanymi w art. 76a § 2 ustawy – Prawo o notariacie, zgodnie z którym notariusz może upoważnić zastępcę notarialnego zatrudnionego w swojej kancelarii do wykonywania czynności notarialnych w wypadkach innych niż opisane w art. 21 i art. 22, zdecydowanie przeważającą liczbę zastępstw stanowią zastępstwa „ad hoc”, uregulowane w przywołanych artykułach – przede wszystkim w art. 21 ustawy – Prawo o notariacie. Zgodnie z art. 21 § 1 ustawy – Prawo o notariacie jeżeli notariusz nie może pełnić swych obowiązków, wyznacza na ten czas zastępstwo spośród zastępców notarialnych zatrudnionych w jego kancelarii oraz notariuszy ze wspólnej kancelarii prowadzonej w trybie art. 4 § 3 informując o tym prezesa rady właściwej izby albo spośród zastępców notarialnych z wykazu właściwej izby notarialnej oraz notariuszy mających siedzibę kancelarii notarialnej w tej izbie, w porozumieniu z prezesem rady właściwej izby. Oznacza to, że w niektórych wypadkach (w przypadku wyznaczenia do zastępstwa zastępców notarialnych zatrudnionych w jego kancelarii oraz notariuszy ze wspólnej kancelarii prowadzonej w formie spółki cywilnej lub partnerskiej) wyznaczenie zastępstwa wymaga poinformowania o tym prezesa rady właściwej izby, w innym zaś wypadku (w przypadku wyznaczenia zastępstwa spośród zastępców notarialnych z wykazu właściwej izby notarialnej oraz notariuszy mających siedzibę kancelarii notarialnej w tej izbie) porozumienia z nim, przy czym to porozumienie nie wymaga żadnej formy szczególnej, zatwierdzenia przez radę izby notarialnej czy innej metody jego formalnego potwierdzenia. Ponadto w trybie art. 21 ustawy Prawo o notariacie zastępcą może być wyznaczony także emerytowany notariusz (art. 21 § 4 ustawy).	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			W rezultacie, wyznaczenie zastępstwa „ad hoc” (co często występuje z dnia na dzień np. z powodu nagłej choroby notariusza lub innych wypadków losowych, często też z konieczności dokonania czynności poza kancelarią notarialną np. wyjazd do osoby chorej do szpitala) z założenia charakteryzuje się dynamiką i ma częstokroć charakter krótkotrwały – zastępstwa takie z reguły wyznaczane są na kilka godzin, dzień czy kilka dni. Wobec tego prowadzenie listy obejmującej tak udzielone zastępstwa „w czasie rzeczywistym” przez Krajową Radę Notarialną nie jest możliwe, skoro opierać się musiałaby ona na informacjach przekazywanych przez rady izb notarialnych, co z założenia wymagałoby pewnego czasu związanego z korespondencją czy inną metodą przekazywania informacji. Nawet jednak wytworzenie takiej metody nie pozwoliłoby zachować zbliżonej do pożądanej przez projektodawcę dynamiki uzyskiwania informacji „w czasie rzeczywistym”, skoro również izby uzyskują często informacje o zastępstwie już post factum (np. na skutek przesłania informacji o zastępstwie udzielonym zastępcy zatrudnionemu w kancelarii drogą pocztową). Czynności notarialne mogą być też wykonywane w dni wolne, w tym niedziele i święta (art. 20 § 3 ustawy). Tym bardziej w te dni jakakolwiek bieżąca kooperacja między notariuszem a radą izby notarialnej, a następnie między tą radą a Krajową Radą Notarialną, skutkująca natychmiastowym uwidocznieniem zastępstwa w rejestrze, trudna jest do realizacji. Z uwagi na to, że zastępstwa udzielane w trybie art. 21 § 1 ustawy – Prawo o notariacie można liczyć w dziesiątkach tysięcy rocznie, ich bieżące raportowanie i umiejscawianie w rejestrze na cele automatyzacji procedur KAS nie jest zatem de lege lata możliwe. W rezultacie w przypadku np. wyznaczenia zastępstwa przez notariusza w ciągu danego dnia (np. wskutek nagłej choroby), podczas którego zastępca (np. emerytowany notariusz) dokonał czynności, a następnie niezwłocznie po ich dokonaniu spełnił obowiązki wynikłe z art. 84a ustawy – Ordynacja podatkowa, w tym przesłał elektroniczny wypis do CREWAN (Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych) – zastępca ten nie będzie jeszcze uwidoczniony w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną, a tym samym nie będzie możliwe automatyczne przypisanie go w systemie	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			prowadzonym przez KAS, co spowoduje zapewne zgłoszenie przez ten ostatni błędu z uwagi na nieodnalezienie uprawnień danego zastępcy w systemie i zamiast przyczynić się do ułatwienia procedur KAS, utrudni je. Z kolei uzależnienie udzielenia zastępstwa od np. wcześniejszego uwidocznienia go w rejestrze zdegenerowałoby instytucję zastępstwa, która – zgodnie z jej kształtem wynikłym z art. 21 w zestawieniu z art. 20 § 1 ustawy wskazującym, że kancelaria powinna być czynna w dniach powszednich co najmniej 6 godzin dziennie – stanowi kluczową instytucję, służącą zachowaniu ciągłości funkcjonowania kancelarii w trosce o dostęp obywateli do czynności notarialnych. Wszelkie modyfikacje, de iure lub de facto wyłączające możliwość sprawnego, szybkiego i od razu skutecznego wyznaczenia zastępstwa wypaczyłyby możliwość jednego z kluczowych obowiązków notariusza, to jest bieżącego utrzymywania funkcjonowania kancelarii. W razie np. nagłej choroby notariusza przy wyznaczonych na kolejne dni czynnościach notarialnych powodowałoby to konieczność ich odwołania lub zmiany ich terminu, co powodowałoby nieraz bardzo istotne niedogodności dla uczestników obrotu, którzy tych czynności chcieli dokonać – nierzadko bowiem przy aktach notarialnych uczestniczą strony zamieszkujące poza siedzibą kancelarii, przyjeżdżające na nie (nieraz z zagranicy), planujące dokonywanie czynności w kontekście urlopów, dni wolnych od pracy itp. Z perspektywy celu, któremu służy nie tylko prawo, ale obowiązek (art. 21 § 1 ustawy wskazuje że „notariusz wyznacza” zastępcę) notariusza do zapewnienia zastępstwa, jakiegokolwiek modyfikacje uniemożliwiające realizację zastępstwa bezpośrednio po jego udzieleniu powodowałyby więc niepowetowane straty nie tylko u notariuszy, ale przede wszystkim u uczestników obrotu, których prawo do dokonania czynności byłoby wyłączone czy zawieszone przez okoliczności od nich niezależne (nagła choroba notariusza czy inny wypadek losowy).	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
3.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	Art. 6	Wątpliwości budzi posłużenie się oprzyrządowaniem formalnym stworzonym w celu przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, w ramach którego ulokowane miałyby być dodatkowe, istotne tylko z perspektywy portalu DOM obowiązki notariuszy, w żaden sposób niezwiązane z regulacjami AML, ale służące w istocie do tworzenia rejestru informacji statystycznych. Ponadto projektowany art. 72 w ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124, z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych sprzeczny jest z przepisami kodeksu cywilnego. Nakłada obowiązek przesyłania informacji o liczbie pokoi (pojęcie niezdefiniowane systemowo) w sytuacji, gdy informacji takich brak zarówno w księdze wieczystej, jak i w dokumentach geodezyjnych dotyczących nieruchomości zabudowanych.	<u>Komentarz do uwagi</u> Rozszerzenie zakresu danych i informacji gromadzonych na gruncie zmienianych ustaw towarzyszących jest motywowane przede wszystkim zadaniami podmiotów, którym te dane są docelowo przekazywane. Dane i informacje pozyskiwane na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu mają umożliwić ocenę transakcji pod kątem wartości nieruchomości, co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Zakres rozszerzenia katalogu danych na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu był ustalany wspólnie z pracownikami Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na etapie prac koncepcyjnych i wyboru źródeł danych i informacji dla Portalu. Kierowano się m.in. motywacją, by nie tworzyć nowych obowiązków informacyjnych, a zatem nie kreować nowych obciążeń dla uczestników systemu. Zasilenie Portalu DOM jest zatem w tym kontekście motywacją wtórną, w ocenie projektodawcy niegenerującą dla uczestników obrotu obowiązków informacyjnych, których uciążliwość mogłaby być kwestionowana konstytucyjnie. Jak zauważa MF w stanowisku przedstawionym w ramach uzgodnień międzyresortowych, „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

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				nie pozwala na analizę informacji dotyczących wartości majątkowych, co jest głównym celem wprowadzonej regulacji i jednym z zadań Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Automatyzacja przekazywania takich informacji, które są dostępne w aktach notarialnych sporządzanych przez notariuszy, przyczyni się do szybszej oceny danej transakcji i skróci czas na reakcję w przypadku podejrzenia, że transakcja ma związek z przestępstwem prania brudnych pieniędzy czy chociażby uszczupleniami podatkowymi. Trudno w projektowanych przepisach doszukać się sprzeczności, jeśli chodzi o dane, które notariusz przekazuje do systemu, ponieważ celem regulacji nie jest przekazywanie informacji, których notariusz nie posiada, np. brak liczby pokoi w dokumentach przedstawianych notariuszowi. Chodzi wyłącznie o informacje, które są dostępne i mogą mieć znaczenie przy ocenie wartości danej nieruchomości”. Odnosząc się do kwestii liczby pokoi, w takich przypadkach – dla celów działania Portalu – oświadczenie strony, w ocenie projektodawcy, będzie wystarczające.
Uwagi do uzasadnienia				
1.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	20 w zw. z pkt 6 i 7 OSR	Za nietrafione należy uznać także przyjęte przez projektodawcę uzasadnienie nałożenia na notariuszy dodatkowych obowiązków poprzez założenie, jakoby „wyższy nakład pracy notariuszy powinien być zrekompensowany większą liczbą obsługiwanych transakcji, a co za tym idzie – wyższymi przychodami”. Jak się wydaje, projektodawca wychodzi z założenia, że rozwiązania zawarte w projekcie jednoznacznie spowodują globalny wzrost liczby transakcji w obrocie nieruchomościami. Niestety, w	<u>Komentarz do uwagi</u> Cytowany fragment został wykreślony z uzasadnienia. Niezależnie od powyższego, projekt ustawy nie zawiera propozycji nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale jedynie propozycję rozszerzenia zakresu danych

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			projekcie nie sposób dostrzec rozwiązań temu służących. Założenia tego nie wyjaśnia też uzasadnienie, które skupia się na podkreśleniu, że nowe rozwiązania doprowadzą do likwidacji asymetrii informacyjnej między sprzedającymi a kupującymi i tym samym – jak należy wnosić – ustabilizowania cen nieruchomości. Przede wszystkim jednak, wymaga categorycznego podkreślenia, że rozwiązania projektu Ustawy spowodują wzrost nakładu pracy notariuszy poświęconego konkretnej transakcji, co spowoduje oczywisty spadek dochodowości działalności poszczególnych notariuszy, a nie jej wzrost, bowiem będą oni w stanie obsłużyć w określonej, skończonej ilości czasu poświęcanej pracy mniejszą niż dotąd liczbę transakcji. W konsekwencji należy wskazać, że dla utrzymania wysokiego poziomu świadczenia usług notarialnych, przy obecnych kosztach prowadzenia działalności notarialnej w świetle już istniejących, jak też ewentualnie nowych obowiązków sprawozdawczo-notyfikacyjnych, konieczne jest dokonanie przez Ministra Sprawiedliwości aktualizacji przewidzianych rozporządzeniem maksymalnych stawek taksy notarialnej, stosownie do delegacji ustawowej zawartej w art. 5 § 3 ustawy – Prawo o notariacie, uwzględniającej m.in. wprost tamże ujęte zmienne, takie jak m.in. nakład pracy notariusza oraz czas przeznaczony na dokonanie czynności. Jednocześnie zwiększający te zmienne (tj. pracochłonność i czasochłonność czynności) wzrost obciążeń sprawozdawczo-notyfikacyjnych związanych z poszczególnymi czynnościami notarialnymi, stanowi podstawę wymagającą uwzględnienia przy określaniu maksymalnych stawek taksy notarialnej. Wymaga przy tym przypomnienia, że choć w ostatnich latach nałożono na notariuszy szereg nowych obowiązków o charakterze notyfikacyjno-sprawozdawczym (powodujących zarówno wzrost skomplikowania działalności notariuszy, jak też kosztochłonności prowadzenia przez nich kancelarii notarialnych, w związku z koniecznością zatrudnienia dodatkowych pracowników, zapewnienia dodatkowych stanowisk pracy, zakupu sprzętu, oprogramowania itp.) w ślad za tym nie dokonano żadnej aktualizacji stawek taksy notarialnej, która pozostaje dziś na tym	sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Podobne jak MRiT stanowisko do przedmiotowej uwagi w toku analizy zastrzeżeń notariuszy wyraził Minister Sprawiedliwości. W opinii przekazanej przez MS 29 października 2024 r. wskazano, że „projektowane przepisy nie wprowadzają nowych rodzajów czynności notarialnych, które czyniłyby niezbędnym dostosowanie do nich przepisów rozporządzenia [tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – przyp. MRiT] jeszcze przed ich wejściem w życie. Opiniujący nie przedstawili również żadnych konkretnych propozycji odnośnie do wartości czy też metodologii tej waloryzacji. Jednocześnie zarówno zagadnienie wzrostu obciążeń notariuszy o charakterze „sprawozdawczo-notyfikacyjnym”, jak też zgłaszanych przez organy samorządu notarialnego postulatów konieczności aktualizacji maksymalnych stawek taksy notarialnej jest znana resortowi sprawiedliwości. Podkreślić należy, że wszczęcie prac w tym zakresie wymaga kierunkowej decyzji, w szczególności w świetle okoliczności, że podobne postulaty można sformułować również odnośnie do stawek urzędowych wynagrodzeń

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			samym poziomie, co przed ponad dwudziestoma laty (a w pewnym zakresie stawki taksy uległy przez ten okres redukcji). W tym czasie minimalne wynagrodzenie za pracę wzrosło przeszło pięciokrotnie, zaś przeciętne - przeszło trzykrotnie. W rezultacie, zwiększenie obciążeń sprawozdawczo-notyfikacyjnych notariuszy, zwłaszcza wobec braku znaczącej, od dawna koniecznej aktualizacji stawek taksy notarialnej, doprowadzi do zmniejszenia dostępności usług notarialnych a także do pogorszenia ich jakości wobec konieczności realizacji nowych obowiązków kosztem podstawowych zobowiązań notariuszy wobec stron czynności. Nie negując zatem generalnie nałożenia na notariuszy pewnych obowiązków ze sfery publicznoprawnej, wynikających z zakresu dokonywanych przez nich czynności (np. realizacji obowiązków płatnika podatku od spadków i darowizn oraz podatku od czynności cywilnoprawnych czy też związanych z poborem opłat sądowych związanych ze składanymi przez notariuszy wnioskami o wpisy w księgach wieczystych), nałożenie na notariuszy nowych obowiązków ukierunkowanych w istocie na pozyskiwanie przez innych uczestników obrotu informacji gospodarczych stoi w sprzeczności z przywołanymi wyżej założeniami konstytucyjnoprawnymi oraz utrudnia należyte realizowanie przez notariuszy zasadniczych zadań, do których są powołani, to jest dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych). Za takie nadmierne obowiązki zaś niewątpliwie należy uznać dodatkowe obciążenia związane z realizacją zamierzeń służących funkcjonowaniu portalu DOM, co zresztą – w kontekście skali obciążeń – wydaje się być dostrzeżone i przez projektodawcę, który przy uzasadnieniu przewiduje znaczne wydłużenie vacatio legis dla dostosowania „interesariuszy Portalu DOM, w tym notariuszy, którzy będą przekazywać do KAS dane w nowym formacie (wcześniejsze wejście w życie art. 6 umożliwi w tym względzie przygotowanie elektronicznych systemów stosowanych w praktyce notarialnej oraz samych notariuszy do przesyłania w nowym formacie danych, jakie są niezbędne do przekazywania Szefowi KAS, a następnie przez ten organ do Portalu DOM)”.	obowiązujących przedstawicieli innych zawodów prawniczych, jak też aktualnych opłat sądowych. W tym kontekście nie wydaje się zasadne uzależnianie dopuszczalności wprowadzenia projektowanych zmian od waloryzacji taksy notarialnej. W tej sytuacji należy tylko zasygnalizować, że przedmiotowe kwestie mają charakter wielowymiarowy i wymagają rozwiązań systemowych. Wzrostowi obciążeń „sprawozdawczo-notyfikacyjnych” notariuszy towarzyszy bowiem postępująca informatyzacja organów administracji publicznej oraz sposobu prowadzenia kancelarii notarialnych, która winna prowadzić do zwiększenia ergonomii ich wykonywania. Podobnie realnemu spadkowi wartości stawek taksy notarialnej towarzyszy jednoczesny wzrost cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami, co prowadzi do odpowiedniego wzrostu stawek pobieranych przez notariuszy oraz wprowadzenie nowych rodzajów czynności notarialnych rozszerzających zakres świadczonych przez nich usług. Warunki wykonywania zawodu notariusza należy uznać również za wciąż znajdujące się na atrakcyjnym poziomie, o czym świadczy stały wzrost osób wykonujących ten zawód”. Należy ponadto przypomnieć, że notariusz występuje w obrocie prawnym w pierwszej kolejności nie jako przedsiębiorca, ale jako osoba zaufania publicznego, mająca konkretne obowiązki (i przywileje) w sferze służby państwu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			W opinii Krajowej Rady Notarialnej proponowana regulacja w zakresie, w jakim nakłada na notariuszy nowe obowiązki sprawozdawczo-notyfikacyjne jest nie tylko zbędna, ale także niedopuszczalna z perspektywy zarówno regulacji służących ochronie mikroprzedsiębiorców i małych przedsiębiorców, jak też na gruncie regulacji konstytucyjnych. W szczególności pomija ona niepomierne koszty, jakie jej wprowadzenie spowoduje wśród prowadzących kancelarie notariuszy, wynikłe z konieczności gromadzenia, przetwarzania oraz raportowania ogromnej ilości danych dotyczących parametrów technicznych budynków i lokali, zbędnych z punktu widzenia treści czynności notarialnych.	
Uwagi do OSR				
1.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	6	Jak wynika z oceny skutków regulacji „Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Ministra Finansów wprowadzenie zmian dotyczących danych i informacji pozyskiwanych przez Szefa KAS od notariuszy nie generuje kosztów zarówno po stronie Krajowej Rady Notarialnej, jak i Szefa KAS”. W przedstawionej analizie pominięto poszczególnych notariuszy. Tymczasem wprowadzenie nowych obowiązków będzie generować obciążenie organizacyjne, merytoryczne i ekonomiczne po ich stronie, skoro zostaną oni zobowiązani do uzyskiwania od stron czynności notarialnych informacji dotychczas nie zawsze wymaganych przy sporządzaniu aktów notarialnych, do ich weryfikacji, przetwarzania a następnie przekazywania do KAS (m.in. opis pomieszczeń budynków). Zadania te z pewnością zatem nie mogą być uznane za niegenerujące znaczących kosztów po stronie notariuszy. Biorąc pod uwagę liczbę transakcji w obrocie nieruchomościami przeprowadzanych rocznie w Polsce, dodatkowe obciążenia można liczyć w dziesiątkach, jeśli nie setkach tysięcy godzin, przyjmując szacunkowo, że w 2023 roku podpisano około 330 tysięcy aktów notarialnych dotyczących lokali lub nieruchomości zabudowanych. W zestawieniu z tym obciążeniem, koszty ponoszone przez organy publiczne, wykazane przez projektodawcę w ocenie skutków regulacji, sprowadzające się do zatrudnienia jednego pracownika, wyraźnie wykazują, że zdecydowana większość pracy i kosztów	<u>Komentarz do uwagi</u> Przedstawiona w OSR informacja jest zgodna ze stanem faktycznym. Niezależnie od powyższego, projekt ustawy nie zawiera propozycji nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale jedynie propozycję rozszerzenia zakresu danych sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Podobne jak MRiT stanowisko do przedmiotowej uwagi w toku analizy zastrzeżeń notariuszy wyraził Minister Sprawiedliwości. W opinii przekazanej przez MS 29 października 2024 r. wskazano, że „projektowane przepisy nie

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			przeniesiona zostanie, na zasadzie przymusowego „outsourcingu”, na notariuszy będących niemal bez wyjątku mikroprzedsiębiorcami lub zupełnie wyjątkowo małymi przedsiębiorcami.	wprowadzają nowych rodzajów czynności notarialnych, które czyniłyby niezbędnym dostosowanie do nich przepisów rozporządzenia [tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – przyp. MRiT] jeszcze przed ich wejściem w życie. Opiniujący nie przedstawili również żadnych konkretnych propozycji odnośnie do wartości czy też metodologii tej waloryzacji. Jednocześnie zarówno zagrożenie wzrostu obciążeń notariuszy o charakterze „sprawozdawczo-notyfikacyjnym”, jak też zgłaszanych przez organy samorządu notarialnego postulatów konieczności aktualizacji maksymalnych stawek taksy notarialnej jest znana resortowi sprawiedliwości. Podkreślić należy, że wszczęcie prac w tym zakresie wymaga kierunkowej decyzji, w szczególności w świetle okoliczności, że podobne postulaty można sformułować również odnośnie do stawek urzędowych wynagrodzeń obowiązujących przedstawicieli innych zawodów prawniczych, jak też aktualnych opłat sądowych. W tym kontekście nie wydaje się zasadne uzależnianie dopuszczalności wprowadzenia projektowanych zmian od waloryzacji taksy notarialnej. W tej sytuacji należy tylko zasygnalizować, że przedmiotowe kwestie mają charakter wielowymiarowy i wymagają rozwiązań systemowych. Wzrostowi obciążeń „sprawozdawczo-notyfikacyjnych” notariuszy towarzyszy bowiem postępująca informatyzacja organów administracji publicznej oraz sposobu prowadzenia kancelarii notarialnych, która winna prowadzić do zwiększenia ergonomii ich wykonywania. Podobnie realnemu spadkowi wartości stawek

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
				taksy notarialnej towarzyszy jednocześnie wzrost cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami, co prowadzi do odpowiedniego wzrostu stawek pobieranych przez notariuszy oraz wprowadzenie nowych rodzajów czynności notarialnych rozszerzających zakres świadczonych przez nich usług. Warunki wykonywania zawodu notariusza należy uznać również za wciąż znajdujące się na atrakcyjnym poziomie, o czym świadczy stały wzrost osób wykonujących ten zawód”. Należy ponadto przypomnieć, że notariusz występuje w obrocie prawnym w pierwszej kolejności nie jako przedsiębiorca, ale jako osoba zaufania publicznego, mająca konkretne obowiązki (i przywileje) w sferze służby państwu.
2.	Prezes Krajowej Rady Notarialnej	6 i 7	W tym kontekście należy też zwrócić szczególną uwagę, że zgodnie z treścią art. 67 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 236), opracowując m.in. projekt aktu normatywnego określającego zasady wykonywania działalności gospodarczej, należy kierować się zasadami proporcjonalności i adekwatności, a w szczególności m.in. dążyć do nienakładania nowych obowiązków administracyjnych, a jeżeli nie jest to możliwe, dążyć do ich nakładania jedynie w stopniu koniecznym do osiągnięcia ich celów (pkt 1) oraz dążyć do ograniczenia obowiązków informacyjnych, zwłaszcza gdy wymagane informacje są przekazywane przez obowiązujących organom władzy publicznej na podstawie obowiązujących przepisów (pkt 2). Wskazuje się na tym tle, że „podmiot opracowujący projekt aktu normatywnego powinien przedstawić rozwiązania prawne alternatywne, w tym w zakresie możliwości niewprowadzania lub redukcji obciążeń i wpływu proponowanych rozwiązań na system prawa. Przygotowanie alternatywnych propozycji umożliwi dokonanie wyboru optymalnego w danych warunkach rozwiązania prawnego, determinowanego celami	<u>Komentarz do uwagi</u> projekt ustawy nie zawiera propozycji nałożenia na notariuszy obowiązku dokonania nowej czynności, ale jedynie propozycję rozszerzenia zakresu danych sprawozdawanych w ramach już obecnie wykonywanej czynności. Rozszerzenie to obejmuje jedynie 5 kategorii danych, łatwych do identyfikacji w ramach sporządzanego aktu notarialnego, co stanowi relatywnie niewielki procent informacji przekazywanych przez notariuszy KAS. Dodatkowo, nie dla każdej transakcji wszystkie te dane będą wprowadzane (odmienne informacje dotyczą domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych). Jak wspomniano w odniesieniu do wcześniejszych uwag, propozycja stworzenia Portalu DOM jest odpowiedzią m.in. na braki

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			projektowanej regulacji, z uwzględnieniem postulatu prawidłowej legislacji.” Rozwinięciem regulacji przywołanego art. 67 jest następujący art. 68 wspomnianej ustawy, wedle którego „w przypadku stwierdzenia wpływu projektu aktu normatywnego na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, przy opracowaniu projektu aktu normatywnego dąży się do proporcjonalnego ograniczania obowiązków administracyjnych wobec tych przedsiębiorców albo uzasadnia brak możliwości zastosowania takich ograniczeń.” Skoro zatem projektowana regulacja nakładać ma nowe obowiązki na notariuszy, spełniających przesłanki uznania za mikroprzedsiębiorców lub wyjątkowo małych przedsiębiorców, również ona powinna dążyć do proporcjonalnego ograniczania ich obowiązków (czego nie czyni) lub też uzasadniać brak możliwości zastosowania (wprowadzenia) takich ograniczeń obowiązków, a już z całą pewnością – w świetle art. 67 przywoływanej ustawy – powinna dążyć do nałożenia obowiązków jedynie w zakresie koniecznym (co, jak wykazano wyżej, nie zachodzi w tym wypadku) i ograniczającym obowiązek informacyjny, skoro wymagane informacje są już przekazywane przez zobowiązanych organom władzy publicznej (m.in. starostom prowadzącym ewidencję gruntów i budynków oraz rejestr cen nieruchomości jak też Szefowi KAS, w postaci wypisów aktów notarialnych) – co najwyżej pozostaje (co powinno być zdecydowanie domeną organów władzy publicznej i zatrudnionych przez nie pracowników) stosowne opracowanie uzyskanych informacji uwzględniające konstrukcję planowanego portalu DOM. Skoro wszelką konieczność nałożenia nowych obowiązków administracyjnych należy zatem uzasadnić wykazując, że jest ona niemożliwa do osiągnięcia innymi środkami, a takiego uzasadnienia zabrakło w ocenie skutków regulacji, co więcej, bezpodstawnie i nietrafnie przyjęto, że wprowadzana regulacja nie będzie rodzić kosztów po stronie zarówno notariuszy jak i organów samorządu notarialnego, również z perspektywy zasad tzw. Konstytucji Biznesu, której część stanowi prawo przedsiębiorców należy proponowane rozwiązanie uznać za niedopuszczalne.	zdiagnozowane w kontekście funkcjonowania dostępnych baz informacji o nieruchomościach mieszkaniowych, w tym w kontekście analizowanego na etapie prac koncepcyjnych (również pod kątem rozszerzenia jego funkcjonalności) Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez starostę. Jedną z przyczyn zainicjowania prac nad Portalem DOM jest potrzeba stworzenia aktualnego i wiarygodnego źródła informacji o średnich cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych (w związku z uwagą OSR została uzupełniona o to wskazanie w części poświęconej innym analizowanym rozwiązaniom). Wartością projektowanego portalu w relacji do funkcjonujących już baz informacji o cenach nieruchomości mieszkaniowych będzie przede wszystkim szybsze publikowanie informacji o cenach, co powinno być ważnym punktem odniesienia dla osób poszukujących mieszkania lub domu jednorodzinnego. Pozyskiwanie danych od KAS w trybie zaproponowanym w przepisach jest w tym kontekście niezbędne do realizacji celu rozwiązania. Obciążenia informacyjne notariuszy zostały w tym względzie ograniczone do danych niezbędnych z punktu widzenia celów prowadzenia Portalu DOM. Należy ponadto przypomnieć, że notariusz występuje w obrocie prawnym w pierwszej kolejności nie jako przedsiębiorca, ale jako osoba zaufania publicznego, mająca konkretne obowiązki (jak również przywileje) w sferze służby państwu.