



**STOWARZYSZENIE NOTARIUSZY RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ**

Zarząd Główny ul. L. Rydygiera 17 lok. U01; 01-793 Warszawa
tel./fax. 22 827-13-45; 22 827-01-94
KRS - 0000113857 • www.snrp.pl • e-mail: biuro@snrp.pl

L. dz. 124 / 2024

Warszawa, dnia 07 października 2024 r.

Szanowny Pan
Jacek Tomczak
Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

W imieniu Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, realizując cele statutowe SNRP (§7 pkt 5 statutu SNRP), w załączeniu przesyłamy, w ramach **konsultacji publicznych uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD110)**, wyrażone w uchwale ZG SNRP nr 50/X/2024 z dnia 07.10.2024r.

W imieniu Zarządu

Izabella Soroko - Borska

Anna Dańko – Roesler

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Izabella
Soroko-
Borska

Elektronicznie
podpisany przez
Izabella Soroko-Borska
Data: 2024.10.07
15:54:10 +02'00'

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna
Ewa Dańko-Roesler Notariusz
Data: 2024.10.07 15:42:13 CEST

Uchwała nr 50 / X / 2024

Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej,

podjęta drogą obiegową dnia 07 października 2024 roku,

w sprawie opinii dotyczącej projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD 110).

§ 1.

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej **ocenia negatywnie zaproponowane zmiany i postanawia przekazać uwagi do projektu ustawy Ministra Rozwoju i Technologii „o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw” (UD 110) zawarte w Tabeli Uwag, stanowiącej załącznik do Uchwały.**

§ 2.

Stanowisko Stowarzyszenia przekazać Ministrowi Rozwoju i Technologii do dnia 07 października 2024 roku.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

I.

1. Dnia 17 września br. na stronach RCL ukazał się projekt ustawy przygotowany przez Ministra Rozwoju i Technologii „O zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw” („Projekt”).

ZG SNRP, po przeanalizowaniu Projektu wraz z jego Uzasadnieniem i Oceną Skutków Regulacji, pragnie przedłożyć swoje uwagi i zastrzeżenia do

przedstawionego projektu w formie tabeli załączonej do niniejszej uchwały, sygnalizując poniżej (ust. 2 do 4) wybrane, najważniejsze aspekty uwag zawartych w Tabeli.

2. ZG SNRP pragnie w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na fakt, że Projektodawca, regulując powstanie nowej instytucji jaką ma być Portal Danych o Obrocie Mieszkaniami („Portal DOM”), pominął fakt, iż w Polsce istnieje już publiczny, prowadzony w systemie teleinformatycznym, rejestr cen nieruchomości, to jest Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN), utworzony na podstawie przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne- art. 4 ust. 1 a pkt. 7 i art. 23 ust. 7 ustawy, a działający na zasadach określonych w §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 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. Dane umieszczane w tym Rejestrze pozyskiwane są z aktów notarialnych, a od 01 stycznia 2024 roku dane te są również udostępniane osobom fizycznym, przedsiębiorcom i innym podmiotom, także w formie usług sieciowych, jedynie z ograniczeniami wynikającymi 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.

Ponadto ZG SNRP pragnie zauważyć, iż 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).

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 GILF/KAS, poprzez zmianę 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 nieznaną 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.

Nakładając obowiązek przekazywania do Portalu DOM danych „zgodnych ze stanem faktycznym” Projektodawca prawdopodobnie nie jest świadomy, iż informacje dotyczące „*powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego*” oraz „*liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym*” (art. 6 projektu) w przypadku obrotu na rynku wtórnym, w znacznej części przypadków odbywać się będzie na podstawie oświadczeń stron umowy, gdyż dane geodezyjne (dane umieszczone w wypisach z rejestru gruntów/kartoteki budynków i lokali) we wskazanym powyżej 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 nieruchomości do aktualizacji danych dot. budynku w ewidencji gruntów (aby przedstawiony notariuszowi dokument geodezyjny zawierał dane precyzyjne) albo przymuszające zbywcę do okazania dokumentów budowlanych notariuszowi przy zawieraniu umowy zbycia nieruchomości.

3. Drugim z zagadnień budzących duże wątpliwości ZG SNRP jest wprowadzenie obowiązku dla Krajowej Rady Notarialnej Rejestru prowadzenia listy notariuszy, zastępców notarialnych i emerytowanych notariuszy, jeżeli zostali wyznaczeni do zastępstwa notariusza; 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 oczywiście konsekwencją tego, że nadzór nad notariuszami (a zastępowanie notariusza ma z tym nierozdzielny związek) jest sprawowany przez Ministra Sprawiedliwości, Prezesa Sądu Apelacyjnego i Radę Izby Notarialnej. Krajowa Rada Notarialna w swoich kompetencjach takiego nadzoru nie ma.

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, a argumenty podane przez Projektodawcę nieprzekonujące. Dane zawarte w tym spisie powinny mieć wyłącznie charakter informacyjny.

Należy dodać na marginesie, 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.

4. 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 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 zwyczajnie 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.

Reasumując uznać należy, że projektowane zmiany świadczą o nieznamości funkcjonujących obecnie rejestrów i prowadzą do zdublowania istniejących już baz danych. Zdaniem SNRP, wymagają ponownego przemyślenia i pogłębionej analizy nad ich celowością.

II.

Mając na uwadze rozważania, zawarte w ustępie I. powyżej oraz treść Tabeli Uwag załączonej do niniejszej Uchwały Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej postanowił jak na wstępie.

Za zgodność z oryginałem.

Izabella Soroko – Borska

Anna Dańko – Roesler

Członek ZG SNRP

Prezes ZG SNRP

Izabella
Soroko-Borska

Elektronicznie podpisany
przez Izabella Soroko-
Borska
Data: 2024.10.07 15:55:00
+02'00'

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna
Ewa Dańko-Roesler Notariusz
Data: 2024.10.07 15:39:43 CEST

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.	SNRP		<p>ZG SNRP analizując projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (dalej „Projekt”) szczególnej uwadze poddał kwestie zawarte w pkt 1-4 niniejszej części Uwag ogólnych, szczegółowo rozwinięte dalej, wskazując na niedoskonałość/ułomności Projektu.</p> <p>Projekt wprowadza instytucję Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (dalej „Portal DOM”), który ma prowadzić Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny (dalej „UFG”).</p> <p>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. Jakie jest zatem ratio legis wprowadzania nowego, zbliżonego (lub w dużej mierze tożsamego) rejestru, skoro już istnieje analogiczny? RCiWIN może być zmodyfikowany w sposób uwzględniający dodatkowe zadania, w tym charakterystyczne dla portalu DOM, drogą pozaustawową poprzez stosowne zmiany rozporządzenia, o którym mowa powyżej, co pozostaje obecnie w gestii ministra Rozwoju i Technologii. Opisywany rejestr</p>	
----	------	--	--	--

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>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.</p> <p>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.</p>	
2.			<p>Projekt wprowadza zmianę ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (Dz.U.z 2024r. 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.</p> <p>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.</p> <p>To, co proponuje Projektodawca w Projekcie bezpośrednio łączy się z nadzorem nad notariuszami i zastępcami notarialnymi w związku z</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Powyższe świadczy o pobieżnej analizie zagadnienia.</p>	
3.			<p>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. „<i>zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych</i>” 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 „<i>nieprzemyślanymi zakupami</i>”. <u>Ustawa służyć ma także, a może przede wszystkim interesom biznesowym</u> („<i>planowanie i parametryzowanie inwestycji mieszkaniowych na lokalnych rynkach oraz analizowanie potencjalnych ryzyk wiążących się z inwestowaniem na rynku mieszkaniowym</i>”) podmiotów profesjonalnych („<i>np. deweloperom, inwestorom, bankom, ubezpieczycielom itp.</i>”).</p> <p>O ile ograniczenia prawa do ochrony prywatności, wynikające z aktualnego brzmienia ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o <i>przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu</i> oraz ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - <i>Ordynacja podatkowa</i>, 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</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			oraz przekazywanie ich poprzez KAS do Portalu DOM nie jest bowiem „konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób.”.	
4.			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 treści 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 kwestii obowiązków płatnika (pobór podatków), a służą wyłącznie potrzebom Portalu DOM (np. liczba pokoi w lokalu / budynku, kondygnacja położenia lokalu, łączna liczba 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.	
Uwagi do projektu ustawy				
1.		Art. 1 pkt 6) (proj. art. 56a ust. 2)	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.	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			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.	
2.		Art. 1 pkt 6) (proj. 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).	
3.		Art. 1 pkt 6) (proj. art. 56a ust. 2 i art. 56c ust. 1 pkt1)	Zapisy wskazanych jednostek redakcyjnych wydają się być zbędnym powtórzeniem.	
4.		Art. 1 pkt 6) (proj. 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”.	
5.		Art. 1 pkt 6) (proj. 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”.	
6.		Art. 1 pkt 6) (proj. art. 56c ust. 3) w związku z	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).	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>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.</p>	
8.			<p>Zmiana ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (tj. Dz.U. z 2024r., poz.1001) poprzez nadanie nowej treści art.41z §1 oraz wprowadzenie nowego §1a w art.41a budzi wiele wątpliwości co do celu jakiemu ma służyć prowadzenie rejestru w zakresie, jaki przewidują wymienione przepisy. Projektodawca w ogóle tego nie wyjaśnił (szerzej na ten temat w części odnoszącej się do Uzasadnienia).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
9.		Art. 4	<p>Proponowana zmiana art. 297e Ordynacji podatkowej jaskrawo 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 aktualnym stanie prawnym, uzasadniają przekazywanie danych przez KAS. Są to zatem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>- zadania w zakresie niezbędnym do podejmowania środków ograniczających w związku z działaniami destabilizującymi sytuację w Ukrainie.</p> <p>Projektodawca przewiduje zaś, że spośród powyższych najważniejszych dla istnienia państwa zadań pojawić się ma prowadzenie Portalu DOM, służącego w istotnej części realizacji egoistycznych interesów majątkowych uczestników rynku nieruchomości</p>	
10.		Art. 6.	<p>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 jakiż to sposób dane o liczbie pokoi, powierzchni budynku i numerze kondygnacji mają pomóc w zwalczaniu terroryzmu i prania brudnych pieniędzy?</p>	
11.		Art. 6	<p>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 dokumentów budowlanych notariuszowi przy zawieraniu umowy zbycia nieruchomości.</p>	
12.		Art. 6	<p>Projekt „tylnymi drzwiami”, to jest poprzez rozszerzenie danych przekazywanych przez notariusza do GIIF – nakłada na notariusza nowe obowiązki, <u>które nie wynikają z obowiązku analizy i raportowania czynności.</u> Kolejny już raz ustawodawca przerzuca na przedsiębiorcę, jakim jest notariusz, obowiązki, które powinni wykonywać sami urzędnicy, którzy z tych</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>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 odgórnie przez prawodawcę, a jak zaznaczono w dalszych uwagach (do uzasadnienia) źródło pokrycia kosztów zwiększonych obowiązków jest delikatnie rzecz ujmując wątpliwe i niewystarczające.</p>	
Uwagi do uzasadnienia				
1.		Art.1 str. 2-3	<p>Uzasadnienie zawiera stwierdzenia, które zaprzeczają sensowi uchwalania projektowanej ustawy. Zdaniem projektodawcy to brak świadomości nabywców mieszkań, iż „<i>ceny ofertowe – jak wskazują m.in. badania NBP – są najczęściej kilkanaście procent wyższe od realnych cen transakcyjnych</i>” powoduje, iż mogą oni podejmować pochopne decyzje o nieprzemysłanym 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</p>	
2.		Art.1 str. 3-18	<p>Wątpliwości konstytucyjne budzi też fakt, iż ustawa ma służyć „<i>decyzjom zakupowym</i>” oraz „<i>planowaniu i parametryzowaniu inwestycji mieszkaniowych na lokalnych rynkach oraz analizowanie potencjalnych ryzyk wiążących się z inwestowaniem na rynku mieszkaniowym</i>” 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</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p>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).</p> <p>Na koniec ZG SNRP chce zwrócić uwagę, że gromadzenie danych wrażliwych (PESEL, nr dokumentu tożsamości) daleko przekracza „cele statystyczne” o których mowa w uzasadnieniu, a rodzi obawy nadmiernej inwigilacji i naruszenia prywatności obywateli.</p>	
3.		uzas. do art. 3 str.19-20	<p>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.</p> <p>Podany w Uzasadnieniu cel wprowadzenia zmiany tj.: „<i>prawkidlowa i szybka identyfikacja osób oraz ich uprawnień wypelniających obowiazek 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.)</i>.” jest niezrozumiały i niczym nieuzasadniony. Z 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 obowiazków podatkowych została dokonana prawidlowo, 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 urzédników) 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.</p>	
4.		uzas. do art. 4 str. 20	Z uwagi na lakoniczność Uzasadnienia do art. 4 uwagi zawarte w części „Uwagi do projektu ustawy” odnoszą się także do niniejszej części.	
5.		uzas. do art. 6 str.20	Projektodawca w Uzasadnieniu do art.6 Projektu pisze, że „ <i>nakład pracy powinien być zrekompenzowany większą liczbą obsługiwanych transakcji a co za tym idzie wyższymi przychodami</i> ”. 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	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			obowiązek obciążający wcześniej administrację publiczną bez zapewnienia dla notariusza finansowania dodatkowych obowiązków jest nadużyciem prawa.	
6.		Str. 20	<p>Zupełnie niezrozumiała jest zawarta w uzasadnieniu projektu teza, jakoby „wyższy nakład pracy notariuszy powinien być <i>zrekompensowany większą liczbą obsługiwanych transakcji, a co za tym idzie – wyższymi przychodami.</i>”. 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 niepomiarowo, 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.</p>	
7.		Str. 21	<p>Nieprawdziwą jest postanowiona w uzasadnieniu projektu teza, iż „<i>nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu</i>”. Organy publiczne już dziś dysponują elektronicznym 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</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			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	
Uwagi do OSR				
1.		Części 1-3	Uwagi zawarte powyżej odnoszą się również do Części 1-3 Oceny skutków Regulacji i w częściach Uwagi do projektu i Uwagi do Uzasadnienia zostały szczegółowo omówione.	
2.		Część 4	Podmioty, na które oddziałuje projekt jednoznacznie wskazuje na dysproporcje ilościowe pomiędzy nimi. Znamiennym jest, że Projektodawca nie pokusił się o ustalenie szacunkowo ilu deweloperów jest w Polsce.	
3.		Część 6	<p><i>"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."</i></p> <p>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.</p>	
4.		Część 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 ustawodawcy na podstawie art. 417- 417 ² Kodeksu cywilnego.	
5.		Część 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	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko Ministra Rozwoju i Technologii
			<p><i>informacji podlegających zgłoszeniu.</i>”. 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.</p>	
6.		Część 9	<p>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.</p>	

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna Ewa
Da ko-Roesler Notariusz
Data: 2024.10.07 15:43:45 CEST

Izabella
Soroko-
Borska

Elektronicznie
podpisany przez
Izabella Soroko-Borska
Data: 2024.10.07
15:52:55 +02'00'