



Warszawa, 2 lutego 2023 r.

Szanowny Pan
Rafał Trzaskowski
Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Urząd m.st. Warszawy
pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

Szanowny Panie Prezydencie,

reprezentujemy organizacje zawodowe zrzeszające Rzecznawców Majątkowych, działające w Warszawie:

- **Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych;**
- **Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych;**
- **Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja Hopfera;**
- **Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego;**
- **Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych.**

W naszej pracy zawodowej korzystamy z całego zbioru danych o nieruchomościach. Zasoby miasta st. Warszawy są dla nas bardzo istotne, a szczególnie dane o transakcjach, zawarte w katastrze nieruchomości, gromadzone przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy, zlokalizowane przy ul. Sandomierskiej 12.

Jednym z kluczowych elementów pracy Rzecznawcy Majątkowego jest dostęp do najbardziej aktualnych danych dotyczących zawieranych transakcji, co jest szczególnie istotne w okresie gwałtownych zmian w gospodarce, spowodowanych kryzysem ekonomicznym wywołanym przez pandemię, a pogłębionym przez toczącą się wojnę w Ukrainie. Dostęp do najbardziej aktualnych danych pozwala nam na rzetelne wykonywanie pracy Rzecznawcy Majątkowego.

Zgodnie z uregulowaniami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, w tym w szczególności zawarte w katastrze nieruchomości (art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zwracamy się z prośbą o:

- zdalny dostęp do skanów aktów notarialnych, co wiąże się z wprowadzeniem systemu rejestracji aktów notarialnych w postaci profesjonalnej bazy danych, obecnie w Warszawie takiego systemu nie ma (akty są skanowane, nie są udostępniane rzeczoznawcom online i zbiór danych nie ma formy bazy danych);



- poprawienie funkcjonalności systemu RCN - Rejestru Cen Nieruchomości lub zmianę w zakresie poprawy funkcjonalności;
- wprowadzanie informacji o transakcjach bez opóźnień, na dzień dzisiejszy opóźnienia sięgają nawet 12 miesięcy.

Wycena nieruchomości realizowana jest dla różnych celów. Bardzo istotny jest obszar wszelkich postępowań administracyjnych w zakresie majątku Skarbu Państwa, majątku jednostek samorządowych, wyłączeń, postępowań sądowych, działań organów ścigania i innych. Równie istotny jest segment czysto komercyjny (banki, giełda, fundusze inwestycyjne).

W ogólnym interesie społecznym ważne jest, aby zadania realizowane przez rzeczoznawców majątkowych spełniały wymagania ustawowe art. 175 UGN tj. *rzeczoznawca majątkowy wykonuje czynności zawodowe zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności.* Obecny Rejestr Cen Nieruchomości prowadzony przez m.st. Warszawa (RCN) nie może zostać wykorzystywany do bieżącej pracy zawodowej Rzecznawcy Majątkowego, z uwagi na poważne opóźnienia wprowadzanych informacji o transakcjach. Zgodnie z art. 23.7 Ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne Starosta (Prezydent) niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania aktów notarialnych, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen nieruchomości, w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru. W mieście st. Warszawa terminy te nie są dotrzymane.

Prowadzony przez Prezydenta m.st. Warszawy rejestr cen jest ułomny, brakuje funkcjonalności przydatnej dla potrzeb Rzecznawcy Majątkowego. Brakuje dostępu online do aktów notarialnych. Można je przeglądać jedynie osobiście w Biurze Geodezji i Katastru, przy ul. Sandomierskiej, czytając z ekranu komputera, bez możliwości pozyskania skanów. Dostępne są jedynie trzy stanowiska komputerowe, a szacuje się, że czynnych rzeczoznawców majątkowych w Warszawie jest około tysiąca. Ponadto akty notarialne nie są na bieżąco skanowane i udostępniane. Opóźnienia wynoszą około 5 miesięcy.

Możemy podać przykłady wielu miast w Polsce, które takie funkcjonalności wdrożyły np. Gdynia, Sopot, Wrocław, Kalisz, a w pobliżu Warszawy np. Ożarów Mazowiecki.

Warszawa pozostaje w tym porównaniu daleko w tyle, a przecież powinna, jako miasto stołeczne, być przykładem dla innych.

Mamy nadzieję, że pismo spotka się z pozytywnym odzewem i zobowiązujemy się do szeroko pojętej współpracy na płaszczyźnie roboczej, w celu usprawnienia i unowocześnienia warszawskiego systemu pozyskiwania danych dla celów sporządzenia operatów szacunkowych lub opinii w tym zakresie.



KOMENTARZ I UZASADNIENIE

Jako rzeczoznawcy majątkowi jesteśmy reprezentantami dużego środowiska, a zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego.

W wyroku I OSK 2608/15 z 2017-07-05 roku Naczelny Sąd Administracyjny wyraźnie wyartykułował, że akty notarialne, orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne stanowią część operatu ewidencyjnego, wchodzi tym samym w skład zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a w konsekwencji mają do nich zastosowanie zasady dotyczące udostępniania tych danych.

Koreluje to w pełni z art. 4. 1a. Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, zgodnie z którym dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące m.in. rejestru cen nieruchomości;

Art. 155 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w katastrze nieruchomości oraz umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a właściwe organy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty.

Elektroniczny dostęp do tych rejestrów publicznych wpisany jest również w znaną Panu Prezydentowi Ustawę z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne. Oczywiście akty notarialne zawierają dane osobowe i należy wykazać interes prawny wpisany w art. 24.5 Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, ale interes prawny rzeczoznawcy majątkowego wpisany jest w sposób jednoznaczny w art. 155 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podsumowując analizę przepisów prawnych, starosta (prezydent w miastach na prawach powiatu) ma wpisany prawnie obowiązek w terminie 30 dni od dnia wpływu do urzędu zeskanować akt notarialny i udostępnić teleinformatycznie dla rzeczoznawcy majątkowego. Tak nie dzieje się w m. st. Warszawa, a tym samym Rzecznawca Majątkowy z winy urzędu traci możliwości sprawnego i terminowego funkcjonowania i sporządzania tak ważnych z punktu widzenia gospodarki narodowej operatów szacunkowych.

Zdalny dostęp do wersji elektronicznych dokumentów (akty notarialne umów sprzedaży skanowane na bieżąco), którymi dysponuje Biuro Geodezji i Katastru m.st. Warszawa, pozytywnie wpłynie na naszą pracę zawodową i pozwoli odwzorować zmiany na rynku nieruchomości wywołane obecnymi zmianami gospodarczymi i wynikającą z tego faktu dużą zmiennością tego rynku. Pozwoli także ograniczyć wizyty w urzędach i zmniejszy obciążenie pracą urzędników (do tej pory praca przy pozyskaniu danych polegała na wizycie rzeczoznawcy majątkowego w urzędzie i poświęceniu średnio dwóch dni w miesiącu na przeczytanie umów sprzedaży wraz z odnotowaniem zasadniczych treści). Ponadto odpłatne udostępnienie skanów aktów notarialnych pozwoli urzędowi na podniesienie dochodów z działalności własnej. Oprócz odciążenia urzędników obsługujących kataster, może też w części przyczynić się do zmniejszenia się kosztów zużycia energii elektrycznej, co również jest istotne w dobie kryzysu energetycznego.



I powtarzamy – przepisy prawa gwarantują Rzecznawcy Majątkowemu, to, o co Pana Prezydenta prosimy. Ponosimy każdy rodzaj odpowiedzialności w zakresie nieprawidłowo sporządzonego operatu szacunkowego – cywilną, karną, odszkodowawczą, zawodową. Prosimy o wsparcie w profesjonalnym wykonywaniu naszego zawodu.

W celu poznania opinii rzeczoznawców korzystających z warszawskiego RCN jesteśmy w trakcie przeprowadzania badania ankietowego dotyczącego działania w/w systemu. Pytania ankietowe odnoszą się do praktycznych aspektów korzystania z systemu, a odpowiedzi na nie pomogą w diagnozie obszarów wymagających modyfikacji. Po zakończeniu badania dokonamy jego analizy a wyniki przedstawimy Panu Prezydentowi w odrębnym piśmie.

Zwracamy się z wnioskiem o możliwie najszybsze regularne udostępnianie niezbędnych danych w postaci elektronicznej, w tym cyfrową postać dokumentów stanowiących podstawę wpisu w ewidencji gruntów i budynków, zawierających dane transakcyjne (w szczególności: akty notarialne).

Panie Prezydencie, prosimy o podjęcie stosownych działań.

W imieniu:

Mazowieckiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych
biuro@maz-srm.pl

Małgorzata Kosińska

Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców
Wyceny Nieruchomości im. prof. Andrzeja
Hopfera

info@wycena-nieruchomosci.com.pl

Krzysztof Lewandowski

Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego
sekretariat@pirm.pl

Joanna Szabłowska-Chann

Warszawskiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych
warm@warm.com.pl

Mieczysław Prystupa

Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców
Wyceny Nieruchomości Oddział Warszawski
info@wycena-nieruchomosci.com.pl

Małgorzata Skąpska

Polskiego Towarzystwa Rzecznawców
Majątkowych

SEKRETARIAT@ptrm.pl

Magdalena Woronkiewicz

Do wiadomości:

1. Tomasz Ciodyk Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, ul. Nowogrodzka 50, 00-685 Warszawa.
2. a/a.