

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pan Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</p> <p>Bogusława Załęska – Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami tel. (22) 522-51-50 Boguslawa.Zaleska@mib.gov.pl</p> <p>Anna Brzeska – St. Specjalista w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami tel. (22) 522-51-58 Anna.Brzeska@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 9 lutego 2017 r.</p> <p>Źródło: Inicjatywa własna</p> <p>Nr w wykazie prac UD67</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

- 1) Trudności w zawieraniu umów o zarządzanie i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, w tym problemy z określeniem zakresu umów, spowodowane tzw. „deregulacją” zawodów oraz uchynieniem definicji tych zawodów, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.
- 2) Niejednolita praktyka stosowania przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami* (np. w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, ustalania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości).

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

- 1) Skatalogowanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami. Oczekiwany efekt jest zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji stronom umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami.
- 2) Doprecyzowanie niektórych przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami* rozwiąże problemy interpretacyjne zgłaszane przez Rzecznika Praw Obywatelskich i organy samorządu terytorialnego. Efektem tych zmian będzie ujednoczenie praktyki stosowania przepisów w zakresie m.in. zbywania nieruchomości publicznych na rzecz osób, które wieloletnio dzierżawią lub użytkują nieruchomości publiczne, określania dochodu na potrzeby udzielania bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych.

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

Brak danych o podobnych problemach w innych krajach OECD/UE.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Pośrednicy w obrocie nieruchomościami	Nie jest możliwe podanie liczby pośredników w obrocie nieruchomościami, bowiem każdy może wykonywać czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod warunkiem posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem tych czynności		Wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych poprzez wyraźne wskazanie, co należy rozumieć przez czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
Zarządcy nieruchomości	Nie jest możliwe podanie liczby zarządców		Wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych poprzez wyraźne wskazanie, co należy

	nieruchomości, bowiem każdy może wykonywać czynności zarządzania nieruchomościami pod warunkiem posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem tych czynności		rozumieć przez czynności zarządzania nieruchomościami.
Rzeczoznawcy majątkowi	6815 rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień 1 stycznia 2017 r.	Centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych	Wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, ujednoczenie praktyki wykonywania działalności zawodowej.
Uczestnicy rynku nieruchomości (właściciele nieruchomości, osoby poszukujące nieruchomości, najemcy) zawierający umowy pośrednictwa	Dokładna liczba nie jest możliwa do przewidzenia, gdyż nie ma informacji o liczbie zawieranych umów pośrednictwa		Zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji stronom umów pośrednictwa.
Uczestnicy rynku nieruchomości (właściciele nieruchomości, wspólnoty mieszkaniowe albo inne osoby lub jednostki organizacyjne, którym przysługuje prawo do nieruchomości) zawierający umowy o zarządzanie nieruchomościami	Dokładna liczba nie jest możliwa do przewidzenia, gdyż nie wiadomo ile osób będzie zawierało umowy o zarządzanie nieruchomościami. Szacuje się, że wspólnot mieszkaniowych jest ok.130 tys. Zdecydowana większość powierza wykonywanie czynności zarządzania swoją nieruchomością zarządcom nieruchomości	Dane uzyskane z Departamentu Mieszkalnictwa MiB	Zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji stronom umów o zarządzanie nieruchomościami.
Wójtowie, burmistrzowie, prezydenci miast na prawach powiatu, zarządy powiatów, zarządy województw, starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wojewodowie	2479 gmin 380 powiatów 16 województw	Główny Urząd Statystyczny	Ujednoczenie praktyki stosowania przepisów <i>ustawy o gospodarce nieruchomościami</i> w sprawach z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa	Minister Infrastruktury i Budownictwa		Stosowanie przepisów <i>ustawy o gospodarce nieruchomościami</i> w sprawach z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Wydanie rozporządzenia w którym określone zostaną sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych,

JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Regulacja nie będzie miała wpływu na sektor finansów publicznych, w tym nie będzie powodowała zmniejszenia dochodów lub zwiększenia wydatków budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

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 r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne	jednostki samorządu terytorialnego, przedsiębiorstwa, rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Jednolita praktyka stosowania przepisów. Zapewnienie przejrzystej i stabilnej sytuacji podmiotom zawierającym umowy pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami.						

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: W projekcie przewidziano uchylenie art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącego o obowiązku sporządzania i przekazywania właściwym organom wyciągów z operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych. Na mocy znowelizowanego art. 23 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne starostowie nie będą mieli obowiązku wprowadzania informacji z ww. wyciągów do ewidencji gruntów i budynków oraz rejestru cen i wartości nieruchomości.

9. Wpływ na rynek pracy

Projekt nie będzie miał wpływu na wzrost bądź spadek zatrudnienia.

10. Wpływ na pozostałe obszary

- środowisko naturalne
- sytuacja i rozwój regionalny
- inne:

- demografia
- mienie państwowe

- informatyzacja
- zdrowie

Omówienie wpływu

Brak wpływu.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

W związku z proponowanymi zmianami przewiduje się wydanie zarządzeń Ministra określających skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Planowane jest także wydanie rozporządzenia, w którym określone zostaną sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, sposób dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku.

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

Z uwagi na zakres regulacji oraz brak wpływu na zachowanie się podmiotów wykonujących działalność zawodową oraz organów nie jest możliwe dokonanie ewaluacji efektów projektu.

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

Raport z konsultacji publicznych i opiniowania.