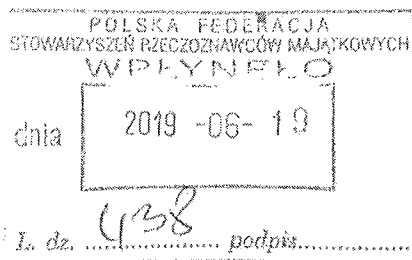




MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU

data: 14 czerwca 2019 roku
znak sprawy: DGN-V.450.15.2019.EG.3
telefon: (22) 522-51-50
e-mail: SekretariatDGN@miir.gov.pl



Pan
Tomasz Ciodyk
Prezydent
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych

Dotyczy: dostępu rzeczoznawców majątkowych do aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych

Szanowny Panie Prezydencie,

w związku z sygnalizowanymi w ostatnim czasie problemami z dostępem rzeczoznawców majątkowych do aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do prawidłowego wykonywania czynności zawodowych, uprzejmie informuję, że wystąpiłem do związków rewizyjnych zrzeszających spółdzielnie mieszkaniowe w całym kraju z prośbą o rozpowszechnienie uzgodnionego z Prezesem Urzędu Ochrony Danych Osobowych stanowiska Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju w przedmiotowej sprawie.

Uprzejmie przekazuję zatem kopię wystąpienia z prośbą o poinformowanie stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w Federacji o zajęтым stanowisku.

Jednocześnie wyrażam nadzieję, że wyjaśnienia skierowane do spółdzielni mieszkaniowych wyeliminują wszelkie wątpliwości związane z udostępnianiem rzeczoznawcom majątkowym aktów notarialnych będących w ich posiadaniu, a co za tym idzie przyczynią się również do ograniczenia przypadków utrudniania, a nawet odmowy udostępniania im przedmiotowych danych.

Z poważaniem

z up.

Artur Soboń
Sekretarz Stanu

Załącznik: 1 (zgodnie z treścią pisma)

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa,
tel. 22 273 70 10, fax 22 273 70 11, www.miir.gov.pl, www.funduszeuropejskie.gov.pl
Pismo spełnia zasady dostępności.



MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU

data: 14 czerwca 2019 roku
znak sprawy: DGN-V.450.15.2019.EG.2
telefon: (22) 522-51-50
e-mail: SekretariatDGN@miir.gov.pl

według rozdzielnika

Dotyczy: dostępu rzeczoznawców majątkowych do aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych

Szanowni Państwo,

uprzejmie informuję, że do resortu inwestycji i rozwoju docierają niepokojące sygnały o problemach, jakie napotykać rzeczoznawcy majątkowi przy wykonywaniu czynności zawodowych, związane z dostępem do aktów notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.

W związku z powyższym zwracam się do Państwa z prośbą o rozpowszechnienie wśród spółdzielni mieszkaniowych zrzeszonych w kierowanych przez Państwa Związkach Rewizyjnych stanowiska resortu Inwestycji i rozwoju w przedmiotowej kwestii uzgodnionego dodatkowo z Prezesem Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Liczę, że przedstawione poniżej wyjaśnienia wyeliminują wszelkie wątpliwości związane z udostępnianiem rzeczoznawcom majątkowym danych transakcyjnych będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, a co za tym idzie przyczynią się również do ograniczenia przypadków utrudniania, a nawet odmowy udostępniania im przedmiotowych danych.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ¹⁾ przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte między innymi w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych

¹⁾ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2018 roku pozycja 2204, z późniejszymi zmianami), dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa,
tel. 22 273 70 10, fax 22 273 70 11, www.miir.gov.pl, www.funduszeuropejskie.gov.pl
Pismo spełnia zasady dostępności.

praw do lokali²⁾. Powyższy przepis został przez ustawodawcę skorelowany z obowiązkami udostępniania rzeczoznawcom majątkowym tych dokumentów między innymi przez spółdzielnie mieszkaniowe³⁾. Jednocześnie z dniem 1 września 2017 roku w wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴⁾ w przepisie artykułu 155 ustęp 3 jednoznacznie przesądzono, że w ramach udostępniania dokumentów właściwe podmioty powinny również umożliwiać sporządzanie kopii tych dokumentów w dowolnej formie.

W świetle powyższego przepis artykułu 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi samodzielną podstawę prawną do żądania przez rzeczoznawcę majątkowego udostępnienia aktów notarialnych znajdujących się w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej oraz umożliwienia mu sporządzenia z tych dokumentów kopii w dowolnej formie.

Należy bowiem zauważyć, że istotą czynności rzeczoznawcy majątkowego jest określanie wartości nieruchomości, a w szczególności określanie wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości stanowi natomiast szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej⁵⁾. Wartość rynkowa określana jest zatem na podstawie cen transakcyjnych⁶⁾, przy czym rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek ustalić, czy dana transakcja spełnia warunki rynkowe, w szczególności czy strony umowy były od siebie niezależne. Oznacza to, iż znajomość treści aktów notarialnych dotyczących praw do nieruchomości, w tym stron umowy, warunków umowy oraz sposobu ukształtowania ceny nieruchomości, jest niezbędna dla prawidłowego przeprowadzenia procesu wyceny nieruchomości, co znalazło odzwierciedlenie w przywołanych przepisach.

W tym miejscu odrębnego wyjaśnienia wymaga również kwestia związana ze stosowanymi w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych praktykami odmowy udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych transakcyjnych z uwagi na

²⁾ artykuł 155 ustęp 1 punkt 6b ustawy o gospodarce nieruchomościami

³⁾ artykuł 155 ustęp 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami

⁴⁾ ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dziennik Ustaw pozycja 1509)

⁵⁾ artykuł 151 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami

⁶⁾ patrz: paragraf 3 ustęp 2 oraz paragraf 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dziennik Ustaw Numer 207, pozycja 2109, z późniejszymi zmianami)

konieczność ochrony danych osobowych wynikających z przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE ⁷⁾.

Zgodnie ze stanowiskiem Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z dnia 10 czerwca 2019 roku (kopia w załączeniu), jak wynika z treści artykułu 6 ustęp 1 litera c rozporządzenia RODO „przetwarzanie danych osobowych jest zgodne z prawem jeśli jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze”. Skoro zatem przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obligują spółdzielnie mieszkaniowe do udostępnienia rzeczoznawcom majątkowym aktów notarialnych znajdujących się w ich posiadaniu, to „bezpodstawną jest odmowa udostępnienia aktu notarialnego przez spółdzielnię mieszkaniową rzeczoznawcy majątkowemu pomimo wyraźnego obowiązku prawnego.”.

Niezależnie od powyższego należy mieć również na uwadze, że rzeczoznawcę majątkowego przy wykonywaniu czynności zawodowych obowiązuje tajemnica zawodowa. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową i nie mogą być przekazywane osobom trzecim, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych tej ustawy ⁸⁾. Należy przy tym podkreślić, że dane osobowe niewątpliwie stanowią tajemnicę zawodową, co w konsekwencji oznacza, że ochrona tych informacji została prawnie zagwarantowana.

Mając na uwadze powyższe, jak również uwzględniając stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych prezentowane w przedmiotowej sprawie realizacja ustawowego obowiązku związanego z udostępnianiem rzeczoznawcom majątkowych aktów notarialnych dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali nie powinna budzić obaw ze strony spółdzielni mieszkaniowych o możliwe naruszenie przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.

⁷⁾ rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej seria L, Numer 119, strona 1), dalej: „rozporządzenie RODO”

⁸⁾ artykuł 175 ustęp 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia będę zobowiązany za podjęcie przez Państwa działań, o których mowa w wstępie pisma. Jednocześnie wyrażam nadzieję na chęć współdziałania z Państwa strony w celu wyeliminowania problemów poruszonych w przedmiotowym wystąpieniu, co w konsekwencji powinno zapewnić rzeczoznawcom majątkowym możliwość wykonywania swojej pracy w sposób rzetelny, profesjonalny oraz skuteczny.

Z poważaniem

MINISTER
I UK

Artur Sobolewski
Sekretarz Stanu

Załącznik:

pismo Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z dnia 10 czerwca 2019 roku,
znak: ZSPU.027.252.2019.PM

Otrzymuje:

1. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
2. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
3. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych
4. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
5. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach
6. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu
7. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy
8. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie
9. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie
10. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu
11. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie
12. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze
13. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku
14. Warmińsko – Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
15. Wielkopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych
16. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu
17. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP

Do wiadomości:

Pan Mieczysław Grodzki
Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej