



Znak pisma: DGC-V.003.7.2025
Warszawa, 24 marca 2025 r.

Pani
Katarzyna Bis-Płaza
Sekretarz
Komitetu Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji
Ministerstwo Cyfryzacji

Dotyczy: Rozpatrzenie przez KRMC projektu ustawy UD110 (MRiT)

Szanowna Pani Sekretarz,

Przekazuję projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD110) wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji oraz pozostałymi załącznikami z prośbą o rozpatrzenie przez Komitet Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji w trybie obiegowym.

Konieczność uzyskania opinii KRMC wynika z zawarcia w projekcie ustawy przepisów, które będą stanowiły podstawę prawną funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (Portal DOM). Przepisy te obejmują zmiany w ustawie z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (art. 1 projektu ustawy zmieniającej).

Towarzyszą im propozycje zmian uzupełniających w innych ustawach, tj. w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych oraz w ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

Portal DOM umożliwi społeczeństwu dostęp do aktualnych i wiarygodnych statystyk dotyczących cen transakcyjnych mieszkań i domów jednorodzinnych w Polsce. Będzie stanowił w tym zakresie uzupełnienie rozwiązań wzmacniających ochronę nabywców nieruchomości mieszkaniowych – pozwoli bowiem osobie szukającej mieszkania lub domu na porównywanie ofert rynkowych z realnymi cenami transakcyjnymi na danym rynku lokalnym, co w konsekwencji ułatwi jej wybór najkorzystniejszej oferty.

Portal DOM będzie użytecznym narzędziem także dla podmiotów publicznych, ułatwi im bowiem analizę sytuacji mieszkaniowej i rynku nieruchomości mieszkaniowych, a co za tym idzie, precyzyjne parametryzowanie instrumentów wsparcia mieszkalnictwa oraz monitorowanie wpływu tych instrumentów na rynek i sytuację mieszkaniową osób fizycznych.

Portal 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 tej samej ustawy, tj. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Koszty utworzenia i funkcjonowania Portalu DOM również będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

W Ewidencji są gromadzone dane i informacje, które częściowo będą mogły zasilić również portal upubliczniający przeciętne ceny transakcyjne lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. 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 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.

W ramach powszechnego i bezpłatnego dostępu do wiarygodnych i aktualnych informacji statystycznych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych wynik będzie generowany na podstawie parametrów wybranych przez użytkownika Portalu DOM – lokalizacji, okresu oraz charakterystyki nieruchomości lub transakcji – i

prezentowany w szczególności na mapie. 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 nabywcy (np. osoba fizyczna, osoba prawna) itp.

Wynik będzie jednak ustalany przy zapewnieniu ochrony prywatności stronom konkretnych transakcji. Dla zapewnienia właściwej ochrony interesów stron oraz ich danych, w tym dla wyeliminowania ryzyka ustalenia danych konkretnych nabywców i danych dotyczących konkretnych transakcji, zaproponowano mechanizm, zgodnie z którym wyniki generowane na podstawie parametrów wybranych przez użytkownika Portalu DOM będą mu prezentowane tylko wówczas, jeżeli liczba uwzględnianych przy ustalaniu wyniku lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych oraz liczba nabywców będą nie niższe niż sześć. Dodatkowo minimalna liczba nieruchomości mieszkaniowych dotyczy albo lokali mieszkalnych, albo domów jednorodzinnych. Innymi słowy, użytkownik Portalu DOM będzie mógł określić np. zakres czasowy, lokalizację transakcji, rodzaj nieruchomości i liczbę pokoi. Dane statystyczne zostaną wygenerowane jednak tylko wtedy, gdy spełnione zostaną ww. warunki.

Funkcjonowanie Portalu DOM ma przyczynić się do:

- 1) zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez 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 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 poprzez 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, sytuacji demograficznej (wiek, płeć) nabywców; informacje te umożliwią również monitorowanie wpływu instrumentów wsparcia mieszkalnictwa na lokalne rynki mieszkaniowe.

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 prace w ramach projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.

8 kwietnia 2024 r. projekt ustawy UA4 został przekazany do konsultacji publicznych, opiniowania oraz uzgodnień międzyresortowych. Termin na ustosunkowanie się wyniósł 14 dni dla uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych oraz 21 dni dla opiniowania. Następnie przedłużono konsultacje publiczne do 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 tych przepisów konferencji uzgodnieniowej z podmiotami, które zgłosiły uwagi do tej części projektu ustawy w toku uzgodnień międzyresortowych i opiniowania. Konferencja uzgodnieniowa odbyła się 20 maja 2024 r. 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 o kredycie mieszkaniowym #naStart (UA4) w części stanowiącej o Portalu DOM, w którym uwzględnione zostały wnioski płynące z dotychczasowych uzgodnień. Termin na zgłoszenie uwag wyniósł 10 dni. 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.

Zgłoszone w ramach konsultacji publicznych projektu UA4 uwagi w przedmiocie Portalu DOM dotyczyły w szczególności

- 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 projektu UA4 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 notariacie oraz w ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu 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 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 lub celami gromadzenia i przetwarzania konkretnych danych.

Szczegółowe informacje o przebiegu uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania w ramach procesu legislacyjnego projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” zostały przedstawione w zestawieniu uwag międzyresortowych oraz 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. Ze względu 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 do konsultacji publicznych, opiniowania oraz uzgodnień międzyresortowych. Termin na ustosunkowanie się wyniósł 21 dni dla uzgodnień międzyresortowych, 21 dni dla konsultacji publicznych, 30 dni dla opiniowania przez Radę Dialogu Społecznego oraz organizacje zrzeszające pracodawców i organizacje pracownicze oraz 21 dni dla opiniowania przez pozostałe podmioty.

Uwagi zgłoszone w ramach uzgodnień międzyresortowych nowej inicjatywy legislacyjnej 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),
- przekazywania danych i informacji do Portalu DOM,
- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wnioski,
- 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,
- możliwości korzystania z danych i informacji gromadzonych przez Szefa KAS,
- uzasadnienia i OSR.

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 wnioski,

- 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 wnioski,
- 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 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 7 lutego 2025 r. projekt ustawy UD110 został skierowany do drugiej tury uzgodnień międzyresortowych i opiniowania. 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 II turze uzgodnień międzyresortowych projektu ustawy UD110 dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- zakresu danych identyfikujących osoby sporządzające akty notarialne oraz ochrony tych danych (w tym w kontekście RODO),
- celowości przetwarzania nr księgi wieczystej oraz wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych,
- terminu przekazywania danych i informacji przez Szefa KAS,
- tzw. luki DFG,
- OSR.

Uwagi zgłoszone w II turze opiniowania projektu ustawy UD110 dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- narzędzi angażowanych do działania Portalu DOM, jego funkcjonalności oraz finansowania,
- celowości przetwarzania nr PESEL nabywcy i notariusza oraz ochrony tych danych (m.in. w kontekście przepisów RODO),
- udziału notariuszy w systemie oraz zmian w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie,
- katalogu podmiotów uprawnionych do dostępu do danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM na wniosek,
- tzw. luki DFG,
- 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 celami Portalu 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. Kluczowa rozbieżność w ramach uzgodnień międzyresortowych dotyczy uwagi Ministra Sprawiedliwości, który zakwestionował celowość pozyskiwania informacji o numerze księgi wieczystej oraz uprawnienia UFG do wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych na potrzeby działania Portalu DOM. Z roboczych ustaleń poczynionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii z przedstawicielami Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii oraz Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego wynika, że systemy, jakimi dysponuje GUGiK, nie dają możliwości prawidłowego wdrożenia projektowanego narzędzia.

Projektodawca podtrzymuje zatem stanowisko przedstawione Ministrowi Sprawiedliwości. Jednocześnie zauważenia wymaga, że Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, czyli podmiot, który będzie obsługiwał Portal DOM, ma już na gruncie obowiązujących przepisów uprawnienie do takiego wyszukiwania ksiąg wieczystych na potrzeby prowadzenia Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. W związku z proponowaną zmianą rozszerzony zostanie jedynie cel tego wyszukiwania – na potrzeby działania Portalu DOM.

Kluczowa rozbieżność w ramach opiniowania dotyczy uwag Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, który negatywnie odniósł się do pozyskiwania na potrzeby Portalu DOM numerów PESEL nabywców. Po ponownej analizie Projektodawca podtrzymuje stanowisko przedstawione na poprzednich etapach prac. W szczególności gromadzenie numerów PESEL jest niezbędne do tego, by możliwe było stosowanie i poprawne działanie mechanizmu ochrony informacji o konkretnych stronach transakcji (w tym osobach fizycznych będących nabywcami nieruchomości mieszkaniowych, czyli osobach, 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, a zatem przeciwdziałanie ryzyku, że wyświetlany wynik będzie się opierał np. na transakcjach jednej osoby. Dana ta umożliwi także opracowanie przetworzonych danych o wieku i płci nabywców na potrzeby realizacji polityki mieszkaniowej państwa zgodnie 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. Podmiot ten na potrzeby Ewidencji ma ponadto już obecnie uprawnienie do otrzymywania danych z rejestru PESEL. Wskutek wdrożenia Portalu DOM zwiększy się tylko katalog źródeł, z których dane te są 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.

Ze względu na zakres merytoryczny projektowanego dokumentu rządowego zrezygnowano z opiniowania projektu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Z tych samych względów projekt nie był również przedmiotem prac Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów, Komitetu do spraw Pożytku Publicznego i Komitetu Rady Ministrów do spraw Bezpieczeństwa Narodowego i spraw Obronnych.

Przedstawiając powyższe, wnioskuję – jak na wstępie – o rozpatrzenie projektu przez Komitet.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Paszyk

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Załączniki

1. Projekt ustawy wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji
2. Raport z konsultacji publicznych i opiniowania
3. Tabela uwag (3) z konsultacji, uzgodnień i opiniowania
4. Lista kontrolna
5. Tabela legislacyjna

Sprawę prowadzi: Anna Herman
E-mail: anna.herman@mrit.gov.pl
Telefon: 22 411 98 22