

# ANALIZA PRZESTRZENNA BYDGOSKIEGO RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH



**dr Radosław Gaca**

Rzecznik Majątkowy

Przewodniczący Komisji Standardów  
przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzeczników Majątkowych

## Streszczenie

Analiza rynku nieruchomości stanowi jeden z podstawowych warunków realizacji prawidłowego procesu wyceny nieruchomości. Jedną z zasadniczych cech charakteryzujących i wyróżniających nieruchomości na tle innych dóbr jest ich stałość w miejscu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz dostępne obecnie narzędzia analityczne w pracy przedstawiono propozycje wykorzystania analizy przestrzennej jako narzędzia analizy rynku wspomagającego proces szacowania wartości na przykładzie bydgoskiego rynku lokali mieszkalnych.

## Słowa kluczowe

analiza rynku, analiza przestrzenna, wycena nieruchomości, GIS

## Wprowadzenie

Rzetelna wiedza i analiza rynku nieruchomości stanowi jeden z podstawowych warunków dla realizacji prawidłowego procesu wyceny nieruchomości. Jedną z zasadniczych cech charakteryzujących i wyróżniających nieruchomości na tle innych dóbr jest natomiast ich stałość w miejscu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz dostępne obecnie narzędzia analityczne na pierwsze miejsce w ramach wstępnych analiz rynkowych pozwalających na prawidłowe wytypowanie obszarów rynków lokalnych w ramach aglomeracji miejskich wysuwają się analizy przestrzenne<sup>1</sup>. W tym kontekście ze względu na bardzo dużą komunikatywność przekazu i stosunkowo łatwą interpretację do często wykorzystywanych zaliczyć należy techniki kartograficzne. Techniki te w zależności od szczegółowości danych wejściowych pozwalają na uwidocznienie różnego rodzaju wartości i zależności w ujęciu graficznym. Wykorzystanie narzędzi GIS pozwala przy tym na integrację danych pochodzących z różnych źródeł, co istotnie wzbogaca możliwości analityczne.<sup>2</sup> Wyniki analiz przestrzennych odnoszące się wyłącznie do poziomów cen nie stanowią oczywiście wystarczającego źródła wiedzy pozwalającego

na określenie wartości rynkowej indywidualnej nieruchomości, stanowią jednak szczególnie przydatne źródło informacji na etapie wstępnego badania rynku pozwalającego na określenie granic geograficznych rynków lokalnych lub wyznaczenie obszarów rynków porównywalnych. Badania tego rodzaju pozwalają w szczególności na zweryfikowanie i poddanie krytycznej ocenie, intuicyjnych sądów odnoszących się do opisanych wyżej zależności<sup>3</sup>. W tym kontekście analizy przestrzenne, w szczególności realizowane w postaci ogólnych map cen określonego rodzaju nieruchomości, w istotny sposób obiektywizują oceny dokonywane w tym zakresie przez rzeczoznawców majątkowych. Badając opisane wyżej zagadnienia analiz prze-

strzennych i zobrazowywania ich wyników np. w postaci średnich cen na mapach, nie można zapomnieć o zagadnieniu efektu kreującego/regulującego jaki mogą generować tego rodzaju informacje. Biorąc pod uwagę, treść przekazywanej publicznie informacji nie można wykluczyć, że może ona mieć wpływ na podejmowane przez uczestników rynku indywidualne decyzje. Z drugiej strony w obecnej sytuacji dostępu do informacji, dane przynajmniej odnoszące się do cen ofertowych są bardzo łatwo dostępne. W związku z tym zagadnienie to z całą pewnością wymaga dalszych pogłębionych badań.

W niniejszym artykule przedstawiono analizę przestrzenną cen notowanych na tzw. rynku wtórnym na terenie

<sup>1</sup> Batóg B., Forys I., Gaca R., 2017. Spatial Autocorrelation in the Analysis of the Land Property Market on the Example of Szczecin and Bydgoszcz, Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica, vol. Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica nr 329(3), s. 33–43; Cellmer R., Kuryj J., 2003. Interpretacja wyników analizy statystycznej cen transakcyjnych w procesie sporządzania map wartości gruntów, W: Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej pod red. Henryka Rogackiego, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2003, s. 257–266; Levin E., Jansson T., Guenko G., Jarnovski A., 2004. Geo-information reality – mass user oriented modeling of environment. SPIE Defense and Security "Formerly Aero Sense", 12–16 April 2004, Orlando, Florida, USA, Vol 5434 – "Multisensor, Multisource Information Fusion: Architectures, Algorithms, and Applications": 319–326.; Żarnowski A., Sobieraj A., 2006. Opracowanie i zastosowanie map komputerowych na potrzeby wyceny nieruchomości. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 14 (nr 1 Nieruchomości jako obiekt finansowania i zarządzania), s. 224–232.

<sup>2</sup> Bible D.S., Hsieh C., 1996. Application of geographic information systems for the analysis of apartment rents. „The Journal of Real Estate Research” Vol. 12, no. 1, s. 79–88.

<sup>3</sup> Gaca R., Gercheva S., 2018. Price maps as a risk limiting and decision supporting factor on the real estate market. GIS ODYSSEY 2018 conference proceedings – w druku.



W ramach wyodrębnionych przestrzennie obszarów znajdują się zarówno tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej (kolor szary) jak i przemysłowej (kolor fioletowy), zieleni (kolor zielony), usługowo-handlowej i ogólnomiejskiej (kolor czerwony) oraz mieszanych. Wizualizację struktury użytkowania przedstawiono na Rysunku 2.

Ogólną sytuację mieszkaniową na terenie miasta przedstawiono w Tabeli 1.

Jak wynika z dalszych informacji GUS (zob. Tabela 2), w Bydgoszczy rocznie oddawanych jest do użytkowania około 1000 mieszkań (w roku 2009 – 987, w roku 2010 – 996, w roku 2011 – 865, w roku 2012 – 1023 i w roku 2013 – 1044), przy czym jest to wyłącznie liczba lokali oddanych do użytkowania co nie oznacza jednocześnie lokali sprzedanych. Jak wynika z danych NBP liczba lokali przypadająca na 1000 mieszkańców na koniec 2015r. wzrosła do 416. Przeciętna liczba osób przypadających na 1 mieszkanie utrzymała się na poziomie z 2014r. Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrosła o 0,3 m<sup>2</sup> i wyniosła 24,1 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

Analizując dalsze ogólne informacje dotyczące rynku mieszkaniowego zwrócić należy uwagę na zmniejszającą się i to zarówno pod względem ilościowym jak i wartościowym liczbę umów. Zestawienie ilości zawieranych umów wraz z określeniem ich wartości przedstawiono w Tabeli 3.

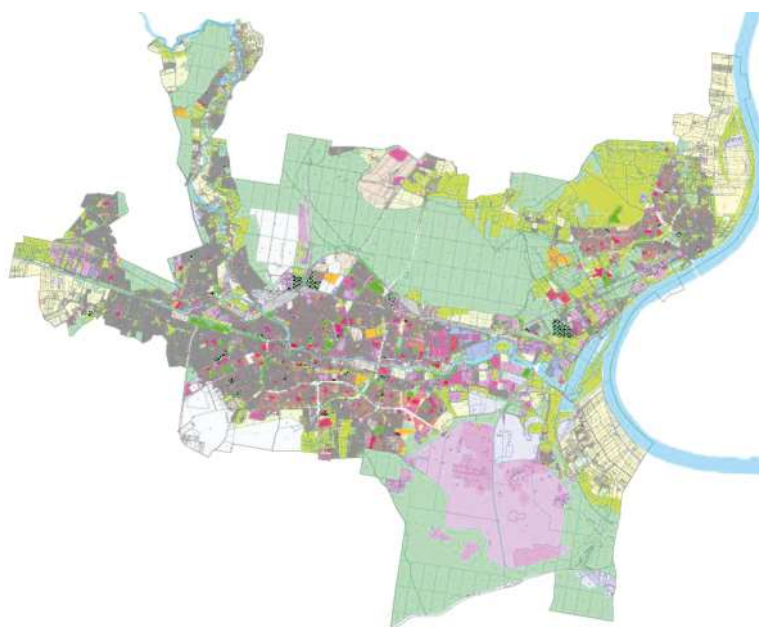
Podsumowując, można zauważyć, że rynek mieszkaniowy na terenie Bydgoszczy należy do rynków dość dobrze rozwiniętych. Na rynku tym obserwuje się zarówno tendencje pozytywne (wzrost liczby mieszkań, powierzchni na mieszkańca) oraz negatywne w postaci spadku liczby i wartości transakcji. Obserwowane tendencje negatywne związane są najprawdopodobniej z niekorzystną tendencją demograficzną. Na rynku funkcjonują zarówno transakcje dotyczące praw do lokali i nieruchomości zabudowanych zbywanych jako nowo realizowane, jak i stanowiących starszy zasób mieszkaniowy.



Osiedle Wyżyny w Bydgoszczy; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Pif1233

<sup>7</sup> Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 NBP.

**Rysunek 2**  
Struktura użytkowania gruntów



Źródło: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bydgoszczy.

**Tabela 1**  
Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mieszkania ogółem	143192	144035	145037	145964	147128	148068
Mieszkania na 1000 ludności	402	397	401	406	411	416
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	57,7	57,8	57,8	57,9	57,9	57,9
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,5	3,4	3,5	3,4	3,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, Raport NBP.

**Tabela 2**  
Nowe budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>						
ogółem	996	865	1023	1044	1225	940
ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	70	63,2	64,2	72,2	73,4	59,8
- na 1000 ludności	2,8	2,4	2,8	2,9	3,4	2,6
- na 1000 zaw. małżeństw	474	461	549	668	721	534
różnica ogółem	1106	1011	842	520	474	820
- na 1000 ludności	3,11	2,78	2,33	1,45	1,33	2,31
Przeciętna pow. użytk. mieszkania oddanego (m <sup>2</sup> )	70,3	73,1	62,8	69,2	59,9	63,6
Liczba izb oddanych	3404	2793	3073	3260	3564	2808
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,4	3,2	3,0	3,1	2,9	3,0
Przeciętna pow. izby (m <sup>2</sup> )	20,6	22,6	20,9	22,2	20,6	21,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, Raport NBP.

## Badanie

**W** badaniu ustalono i odwzorowano przestrzennie, średnie ceny lokali mieszkalnych stanowiących zarówno przedmiot prawa własności jaki i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zbywanych w ramach umów zawieranych pomiędzy osobami fizycznymi na tzw. wtórnym rynku nieruchomości. Analizie poddano łącznie 5 275 transakcji z lat 2014–2017. Wykorzystano dane pochodzące bezpośrednio z analizy aktów notarialnych pozyskane przez Rzeczoznawców Majątkowych członków Bydgoskiej Bazy Danych. Statystyki opisowe dla danych z poszczególnych lat zestawiono w Tabeli 4.

Jak wynika z danych zawartych w Tabeli 4 analizowane ceny w badanym okresie cechowały się znaczną stabilnością zarówno w zakresie ich poziomów średnich, skrajnych jak i poziomu wariacji. Ponadto jak wynika z porównania danych zawartych w Tabeli 3 i 4 transakcje odnoszące się do lokali mieszkalnych zbywanych na tzw. rynku wtórnym stanowią znaczny odsetek wszystkich notowanych umów i tak dla lat dla, których występują porównywalne informacje było to odpowiednio 29,61% w roku 2014 oraz aż 41,73 % w roku 2015.

Ze względu na przestrzenny charakter informacji rynkowych w postaci cen transakcyjnych oraz łatwość interpretacji danych, w badaniu do zobrazowania rozkładu cen wykorzystano metodę kartograficzną w postaci kartogramu odnoszącego się do jednostek podziału administracyjnego miasta.<sup>8</sup> Jako jednostkę podziału terytorialnego przyjęto pojedynczy obręb geodezyjny, który w przypadku Miasta Bydgoszcz odpowiada obszarowi wyznaczonemu przez poszczególne karty mapy, posiadające odrębną identyfikację TERYT. Dane dotyczące granic obrębów pozyskano z Państwowego Rejestru Granic.

Na podstawie danych jednostkowych po ich zintegrowaniu z numerami obrębów obliczono średnie ceny transakcyjne dla poszczególnych jednostek podziału terytorialnego. Statystyki opisowe dla danych cen średnich zestawiono w Tabeli 5.

Najniższą cenę średnią zanotowano dla obrębu 046101\_1.0190 a najwyższą dla obrębu 046101\_1.0390.

### Tabela 3

Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba umów	6348	5422	6012	5830	5005	3738
Wartość w mln zł	1096	982	982	965	868,66	657,32

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, Raport NBP.

### Tabela 4

Transakcje na wtórnym rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

rok	liczba transakcji	cena min	cena max	cena śr	SD
2017	842*	1059,78	7021,09	3758,65	860,06
2016	1391	1084,31	7242,14	3623,98	898,89
2015	1560	1056,25	6983,53	3445,87	818,78
2014	1482	1024,50	7604,56	3369,95	819,36

\* - dane za okres do końca października 2017r.

Źródło: opracowanie własne.

### Tabela 5

Statystyki opisowe dla średnich cen transakcyjnych wg obrębów

liczba obrębów	cena min	cena max	cena śr	SD
201	1718,16	6056,62	3480,63	721,98

Źródło: opracowanie własne.

Integracji cen średnich z danymi przestrzennymi oraz wizualizacji wyniku dokonano przy wykorzystaniu oprogramowania GIS w postaci objętego licencją GNU<sup>9</sup> programu QGIS w wersji 2.18.15. Ostatecznie po dokonaniu identyfikacji przestrzennej ustalonych średnich cen transakcyjnych, odnotowano transakcje na terenie 201 spośród 489 występujących na terenie miasta obrębów.<sup>10</sup>

Dla zobrazowania wyników wykorzystano kartogramy średnich cen uwidocznionych na podkładzie w postaci objętej licencją GNU, mapy topograficznej OpenStreetMap.<sup>11</sup> W celu zwiększenia czytelności kompozycji mapowej, zakres cen średnich zobrazowano w dwóch

wariantach. W wariacie pierwszym zbiór podzielono na sześć klas, przyjmując jednakową rozpiętość dla klas środkowych oraz dostosowując granice klas skrajnych do najwyższej i najniższej wartości występującej w zbiorze. Wyniki przedstawiono na Rysunku 3. W wariacie drugim zbiór podzielono na siedem klas przy wykorzystaniu metody optymalizacji Jenks, określanej również jako metodą klasyfikacji przerw naturalnych Jenks, zaimplementowanej bezpośrednio w programie QGIS. Metoda ta prowadzi do grupowania danych poprzez minimalizację średnich odchyleń każdej klasy od średniej klasy, przy jednoczesnym maksymalizowaniu odchyleń każdej

<sup>8</sup> Calka B., Bielecka E., 2014. Mapa średnich cen transakcyjnych mieszkań: studium przypadku pierwotnego rynku nieruchomości w Siedlcach. „Roczniki Geomatyki” T. 12, nr 4 (66), s. 379–387.

<sup>9</sup> GNU General Public License – <https://www.gnu.org/licenses/gpl.html>.

<sup>10</sup> Numeracja obrębów na terenie Miasta Bydgoszczy kończy się na numerze 503, jednak ze względu na dokonywane zmiany brak jest pełnej ciągłości oznaczeń.

<sup>11</sup> <http://www.openstreetmap.org>.

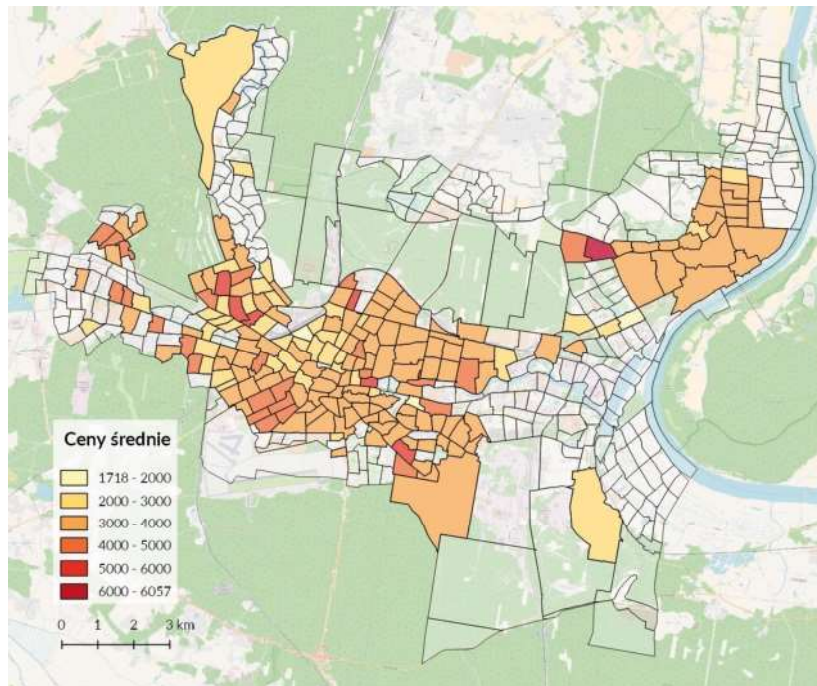
klasy od średnich innych grup czyli zmniejszenie wariacji w obrębie klas i jej maksymalizację pomiędzy klasami.<sup>12</sup> Wyniki dla wariantu drugiego przedstawiono na Rysunku 4.

Zobrazowania danych przy wykorzystaniu opisanych technik podziału zbioru cen średnich skutkują stosunkowo niewielkim zróżnicowaniem wyników, przy wyraźniejszym zaznaczeniu się różnic dla wariantu drugiego. Jak wynika z treści map, na terenie Miasta istnieje znaczne zróżnicowanie poziomu średnich cen lokali mieszkalnych. Zróżnicowanie to nie ma przy tym charakteru jednorodnego ze ściśle określonym obszarem centralnym. Zaobserwowana sytuacja związana jest w głównej mierze ze specyfiką układu urbanistycznego miasta ulegającego przekształceniu w okresie ostatnich lat. W szczególności dotyczy to obszarów osiedli podlegających rewitalizacji poprzez wprowadzanie w miejsce dotychczasowej zabudowy ekstensywnej, średnio lub wysoko intensywniej zabudowy wielorodzinnej. Okoliczność ta wpływa w oczywisty sposób na ceny zbywanych na tych terenach lokali. Jak wynika z treści mapy najwyższe ceny uzyskują lokale położone na terenie tego rodzaju osiedli takich jak Bielawy–Bartodzieje, Czyżkówko, Górzyskowo, Szwederowo. Podobna sytuacja dotyczy również osiedli nowo realizowanych, do których należą tereny Osowej Góry, Fordonu i inne. We wszystkich wymienionych przypadkach mamy do czynienia z opisaną wyżej sytuacją odnoszącą się do realizacji na ich terenie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Kolejną prawidłowością zaobserwowaną na podstawie przeprowadzonego badania jest praktyczny brak zróżnicowania cen w centralnej części miasta. Część ta określana, jako Centrum wraz z częścią osiedla Bocianowo i Stare Miasto stanowi obszar zabudowany w głównej mierze budynkami wielorodzinnymi pochodzącymi z przełomu XIX i XX wieku. Budynki te znajdują się obecnie w różnym stanie techniczno-użytkowym, jednak znaczna część z nich poddana została procesowi modernizacji i rewitalizacji. Stan ten wynika ze specyficznego układu własnościowego na terenie miasta, które w okresie po II Wojnie Światowej uzyskało prawo władania a później własności do większości tego rodzaju budynków. Realiz-

**Rysunek 3**

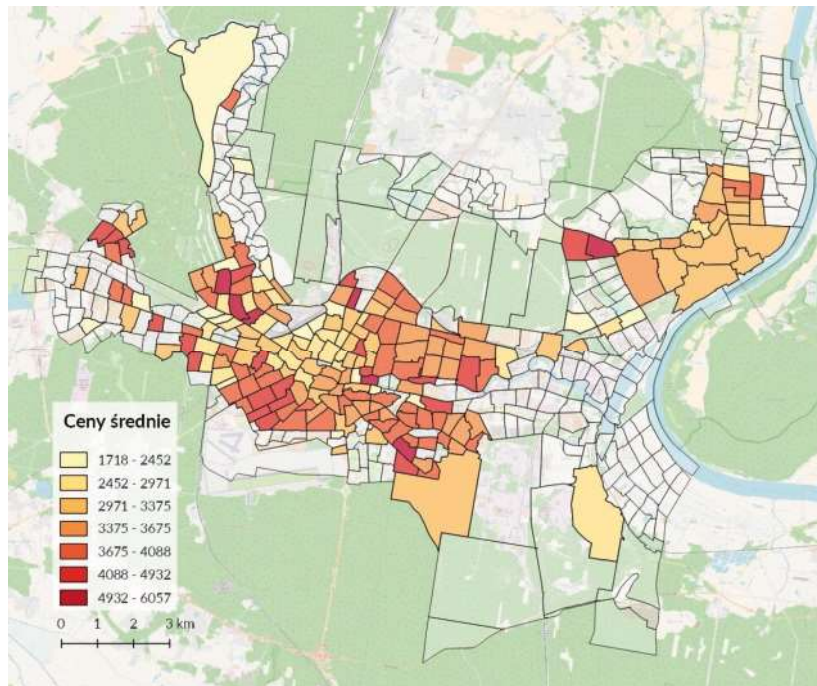
Zobrazowanie układu przestrzennego średnich cen lokali mieszkalnych na terenie Miasta Bydgoszczy z podziałem na obręby, przy podziale na sześć klas



Źródło: opracowanie własne.

**Rysunek 4**

Zobrazowanie układu przestrzennego średnich cen lokali mieszkalnych na terenie Miasta Bydgoszczy z podziałem na obręby, przy podziale wg algorytmu Jenksa



Źródło: opracowanie własne.

<sup>12</sup> Jenks, George F., 1967. "The Data Model Concept in Statistical Mapping", International Yearbook of Cartography 7: 186–190.

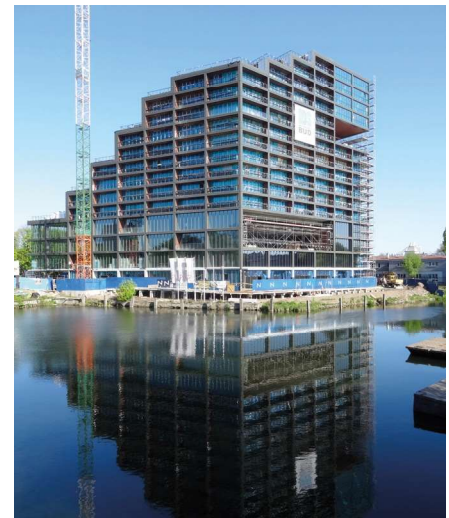
zowana polityka remontowa pozwoliła na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stosunkowo dobrym stanie. Jak już wspomniano w ramach opisanej substancji znajdują się obiekty o lepszym i gorszym stanie techniczno-użytkową, jednak ich usytuowanie jest stosunkowo równomierne w ramach analizowanych osiedli. Stan taki dotyczy również pozostałych osiedli, w przypadku których trudno jest poza wymienioną okolicznością, związaną z realizacją na ich terenie nowej zabudowy mieszkaniowej wyodrębnić inne czynniki, w szczególności związane z położeniem, które mogłyby w istotny sposób wpływać na kształtowanie się cen na tych obszarach. W tym kontekście wyraźnie widoczny jest podobny poziom cen obserwowany dla osiedli z zabudową wielorodzinną realizowaną w technologii wielkopłytowej takich jak Wyżyny, Kapuściska, Bartodzieje, Glinki czy osiedli z nieco starszą zabudową takich jak Błonie czy Osiedle Leśne. Wariant drugi wskazał ponadto na niższy poziom cen, dla zabudowanych budynkami wzniesionymi w technologii wielkopłytowej, osiedli dzielnicy Fordon. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz dane uzyskane na podstawie badania zobrazowanego na mapach, można zauważyć, że główną determinantą cen

na analizowanym rynku jest okoliczność związana z ogólnym stanem techniczno-użytkowym budynków, w których znajdowały się stanowiące przedmiot transakcji lokale.

## Podsumowanie

**P**odsumowując, ceny lokali mieszkalnych na terenie miasta Bydgoszczy w obrocie wtórnym wykazują dość dużą jednorodność a ich zasadnicze zróżnicowanie przestrzenne możliwe jest do wyjaśnienia na podstawie ich stanu techniczno-użytkowego oraz pośrednio analizy czynników związanych z układem urbanizacyjnym miasta. W ramach przeprowadzonej analizy nie zaobserwowano istotnych skupisk, dla których istniałaby inne niż opisane wyżej okoliczności wpływające na zmienność cen. Informacje zawarte na kartogramach pozwalają przy tym na wstępną analizę rynku lokalnego w kontekście zarówno rodzajowym jak i przestrzennym stanowiąc cenne, pomocnicze źródło informacji w procesie analizy rynku i w konsekwencji wyodrębniania zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny konkretnej nieruchomości. Ponadto biorąc pod uwagę monitorowaną przez GUS liczbę

lokali oddanych do użytkowania w ramach nowo realizowanych inwestycji, kształtującą się na poziomie około 1000 mieszkań w stosunku rocznym, zaobserwowany poziom obrotu lokalami na rynku wtórnym koresponduje z tą wielkością, łącznie obejmując prawie połowę notowanych na rynku lokalnym umów. Powyższe wyraźnie wskazuje na dominującą rolę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zarówno nowo realizowanej jak i nabywanej w obrocie wtórnym w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Miasta Bydgoszczy.



Bydgoszcz, apartamentowiec Nordic Haven (w budowie – 2016);  
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: P11233

## Bibliografia

1. Batóg B., Foryś I., Gaca R., 2017. *Spatial Autocorrelation in the Analysis of the Land Property Market on the Example of Szczecin and Bydgoszcz*, *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica*, vol. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica* nr 329(3), s. 33–43.
2. Bible D.S., Hsieh C., 1996. *Application of geographic information systems for the analysis of apartment rents.*, *The Journal of Real Estate Research*” Vol. 12, no. 1, s. 79–88.
3. Całka B., Bielecka E., 2014. *Mapa średnich cen transakcyjnych mieszkań: studium przypadku pierwotnego rynku nieruchomości w Siedlcach.*, *Roczniki Geomatyki*” T. 12, nr 4 (66), s. 379–387.
4. Cellmer R., Kuryj J., 2003. *Interpretacja wyników analizy statystycznej cen transakcyjnych w procesie sporządzania map wartości gruntów*, W: *Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej* pod red. Henryka Rogackiego, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2003, s: 257–266.
5. Gaca R., Gercheva S., 2018. *Price maps as a risk limiting and decision supporting factor on the real estate market*. *GIS ODYSSEY 2018 conference proceedings* – w druku.
6. Jenks, George F., 1967. *The Data Model Concept in Statistical Mapping*, *International Yearbook of Cartography* 7: 186–190.
7. Levin E., Jansson T., Guienko G., Jarnowski A., 2004. *Geo-information reality – mass user oriented modeling of environment*. *SPIE Defense and Security "Formerly Aero Sense"*, 12–16 April 2004, Orlando, Florida, USA, Vol 5434 – "Multisensor, Multisource Information Fusion: Architectures, Algorithms, and Applications": 319–326.
8. Żarnowski A., Sobieraj A., 2006. *Opracowanie i zastosowanie map komputerowych na potrzeby wyceny nieruchomości*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 14 (nr 1 Nieruchomości jako obiekt finansowania i zarządzania), s. 224–232.

## SPATIAL ANALYSIS OF THE BYDGOSZCZ RESIDENTIAL PROPERTY MARKET

### Summary

Real estate market analysis is one of the basic conditions for the implementation of a proper property valuation process. One of the essential features characterizing and distinguishing real estate from other goods is their location. Taking into account the above conditions and currently available analytical tools, this paper presents proposals for using spatial analysis as a supporting tool for market analysis in valuation process on the example of the Bydgoszcz residential market.

### Key words

market analysis, spatial analysis, real estate appraisal, GIS

### JEL classification

R15, D40, R30, R31

### PRAWO

#### RODO

25 maja 2018r. we wszystkich krajach Unii Europejskiej zaczęło być stosowane Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych 2016/679 (RODO). RODO obejmuje swoim zakresem wszystkie podmioty przetwarzające dane osobowe (dane pozwalające jednoznacznie zidentyfikować osobę fizyczną) nie dając jednak konkretnych wytycznych co do rozwiązań technologicznych, technicznych i organizacyjnych, które należy podjąć w celu zabezpieczenia tych danych. RODO wskazuje na konieczność ochrony prywatności, prawidłowe zabezpieczenie przechowywanych i przetwarzanych danych osobowych oraz określa prawa osób, których dane są przetwarzane. Na gruncie polskim dyrektywy unijnego rozporządzenia zostały zaimplementowane Ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018r. (Dz.U. z 2018r. poz. 1000).

*Źródło: Dz.U. z 2018r. poz. 1000.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

### PRAWO

#### JEDNA SKŁADKA ZUS

Od początku 2018r. przedsiębiorcy wpłacają wszystkie należne składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i Fundusz Emerytur Pomostowych na jeden numer rachunku składkowego przydzielony przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych. Dokonaną przez płatnika składek wpłatę ZUS rozdzieli na pokrycie należności z tytułu składek na poszczególne fundusze. Jednocześnie płatnik nie ma już możliwości określenia okresu należności, który pokryje dana wpłata. W sytuacji gdy na koncie płatnika figuruje zaległość, wpłata z tytułu składek zostanie z urzędu zaliczona najpierw na pokrycie najstarszej należności. Wpłaty bieżące, co do zasady, będą regulowane dopiero po spłaceniu całego zadłużenia.

*Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 1831.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**