

POLISH
FEDERATION
OF REAL ESTATE
PROFESSIONS
ASSOCIATIONS



POLSKA
FEDERACJA
STOWARZYSZEŃ
ZAWODÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 49, lok. 2, piętro IV, tel. /22/ 522 84 05 fax. /22/ 622 11 32,
e-mail: pfszn@pfszn.pl, www.pfszn.pl

Warszawa, dnia 9 maja 2013 r.

**Pan
Piotr Zientarski
Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej
Senat Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Przewodniczący!

W dniu 14 maja 2013 r. odbędzie się drugie posiedzenie senackie: Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji, Komisji Gospodarki Narodowej oraz Komisji Ustawodawczej, w trakcie którego będzie rozpatrywana ustawa o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806, 1166 i 1166A), którą uchwalił Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na 38. posiedzeniu i skierowaną w dniu 24 kwietnia 2013 r. do Marszałka Senatu celem jej rozpatrzenia przez Senat (druk nr 344). Wspomniana ustawa w części art. 8 dotyczy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych jako ogólnopolska organizacja zawodowa zrzeszająca zarządców nieruchomości będąca również członkiem Europejskiej Rady Zawodów Nieruchomościowych (CEPI), czynnie współpracująca z Komisją Europejską przedstawia swoje stanowisko z prośbą o wniesienie poprawek do powyższej ustawy w brzmieniu uchwalonym przez Sejm.

Projekt ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806, 1166 i 1166A), którą uchwalił Sejm Rzeczypospolitej Polskiej

na 38. posiedzeniu i skierował w dniu 24 kwietnia 2013 r. do Marszałka Senatu celem jej rozpatrzenia przez Senat (druk nr 344) nie był konsultowany społecznie. Konsultowana była wersja zwiększenia dostępu do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości a nie jego likwidacji jak to ma miejsce w przesłanym do Pana Przewodniczącego projekcie.

Uchylenie przez Sejm rozdziału 2 i 3 z ustawy o gospodarce nieruchomościami zdaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych jest nadmierne i nieuzasadnione oraz stanowi realne zagrożenie dla klientów. Zniknięcie z ustawy o gospodarce nieruchomościami standardów zawodowych, które określają sposób wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości oraz obowiązku kształcenia ustawicznego, da możliwość wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości bez zweryfikowanych kwalifikacji powodując gwałtowne obniżenie bezpieczeństwa osób użytkujących nieruchomości. Dotychczas Zarządca jest ustawowo odpowiedzialny za bezpieczeństwo nieruchomości. Ma obowiązek posiadania ubezpieczenia co gwarantuje właścicielom nieruchomości możliwość skutecznego dochodzenia odszkodowania w przypadku powstania szkody. Pragniemy zauważyć, iż w jednej nieruchomości może przebywać jednocześnie nawet kilkadziesiąt tysięcy osób i ich bezpieczeństwo nie może być powierzone osobom bez odpowiednich kwalifikacji. Pamiętna katastrofa budowlana na targach w Katowicach była wynikiem nieumiejętnego zarządzania nieruchomością przez właściciela, który zarządzając swoją nieruchomością, zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami nie musi korzystać z pomocy zarządcy nieruchomości. Dużym zagrożeniem dla klientów jest fakt, iż zarządzać będzie mogła osoba karana, czego do tej pory nie mogło mieć miejsca. Zostanie zlikwidowana Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, która do tej pory była dla klienta formą prostszą i tańszą dochodzenia swoich praw, niż postępowanie sądowe. Znika również umowa o zarządzanie zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności, której zakres był zdefiniowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Zarządca nieruchomości wykonuje bardzo ważną i obciążoną dużą odpowiedzialnością funkcję w gospodarowaniu nieruchomościami zarówno mieszkalnymi jak i komercyjnymi. W przypadku zarządzania obiektami budowlanymi

niezbędna jest bardzo szeroka wiedza z zakresu budownictwa, ekonomii, prawa oraz wielu innych dziedzin. Dodatkowo poziom tak wszechstronnego przygotowania zarządcy nieruchomości, jego odpowiednie wykształcenie, umiejętności i praktyka dają również rękojmię merytorycznego i kompetentnego kontaktu z użytkownikami i właścicielami nieruchomości.

Dopuszczenie do obsługi nieruchomości ludzi, którzy nie będą musieli mieć żadnego wykształcenia, nawet podstawowego oraz bez odpowiedniego przygotowania praktycznego do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości spowoduje, że zostanie zagrożone bezpieczeństwo obywateli oraz wzrośnie niebezpieczeństwo narażenia ich na straty finansowe.

Zawód zarządcy nieruchomości, zgodnie z art. 185 ust 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) ma bezpośredni wpływ w przypadku zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mówi prawo budowlane. Zarządca podejmując decyzje i dokonując czynności w tym zakresie działa prewencyjnie mając na celu zapobieżenie tej szkodzi.

Zderegulowanie zawodu zarządcy nieruchomości w formie procedowaną ustawą jest niezrozumiałe w kontekście opracowywania przez Komisję Europejską dyrektywy o uznawaniu kwalifikacji zawodowych, której efektem ma być m.in. europejska legitymacja zawodowa. Wymogi stawiane w tym dokumencie i wspólne programy szkolenia staną się niedostępne dla polskich zarządców. Jest to równoznaczne z zamknięciem dostępu do rynków europejskich dla polskich zarządców. Prowadzić to będzie do opanowania polskiego rynku zarządzania nieruchomościami przez wyedukowane podmioty zagraniczne.

W związku z powyższym Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych zwraca się z uprzejmą prośbą do Pana Przewodniczącego o wnikliwą analizę ustawy z dnia 19 kwietnia 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów oraz wniesienie poprawek dotyczących zawodu zarządcy nieruchomości. **Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych postuluje, aby ustawa utrzymywała obowiązek posiadania kwalifikacji zawodowych przez zarządcę nieruchomości jako gwaranta**

bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości w formie uprawnień zawodowych
poprzez:

- wprowadzenie minimum wykształcenia średniego,
- utrzymanie obowiązku aktualizacji wiedzy,
- zapewnienie kontroli pozasądowej,
- utrzymanie obowiązku ubezpieczenia od odpowiedzialności zawodowej,
- nie dopuszczenia do zawodu osób karanych za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe,
- zapewnieniu *vacatio legis* w terminie pozwalającym na uzyskanie licencji osobom aktualnie uczęszczającym na studia o kierunku zarządzanie nieruchomościami.

Podsumowując swoje stanowisko wierzymy, że dwuletnie wysiłki Federacji w obronie bezpieczeństwa użytkowników nieruchomości gwarantowanego profesjonalizmem zarządcy zostaną uwzględnione przez Wysoki Senat.

Poroszę z wyrazami szacunku

Maria Kowalska



Prezydent
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Zawodów Nieruchomościowych