



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ I PETYCJI

Warszawa, 8 kwietnia 2024 r.

BADK.DPK.133.87.2024

P11-32/24	Data wpływu petycji 26 lutego 2024 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 5 kwietnia 2024 r.

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

TEMAT

UCHYLENIE art. 184a,

PRZYWRÓCENIE art. 184 W NOWYM BRZMIENIU

WNOSZACY PETYCJE: petycja indywidualna

Paweł Madaj.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, polegającą na uchyleniu art. 184a oraz przywróceniu art. 184 w nowym brzmieniu.

Wnoszący petycję postuluje uchylenie art. 184a oraz przywrócenie art. 184 w jego pierwotnym brzmieniu lub o nowej treści: „powołanie tylko Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, sprawdzającej, na zgłoszenie osób prywatnych i prawnych, prawidłowe funkcjonowanie zarządców i administratorów nieruchomości”.

UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:

Jak wskazał autor petycji, zlikwidowanie w 2014 r. licencji zarządcy nieruchomości doprowadziło do sytuacji braku odpowiedzialności w działaniach osób i firm wykonujących usługi administrowania/zarządzania nieruchomościami oraz do wykonywania tych usług przez osoby/firmy zupełnie przypadkowe. Tworzenie fikcyjnych planów gospodarczych, nieudostępnianie informacji fakturowych o rzeczywiście ponoszonych kosztach i informacji księgowych o wystawionych zamówieniach oraz zawartych umowach, nieodpowiadanie na zapytania i odmawianie wszelkim oddolnym propozycjom działania to normalne i codzienne sytuacje. Świadomość, że właściciele mogą dochodzić swoich praw ustawowych tylko na drodze postępowania sądowego powoduje, że osoby/firmy te czują się zupełnie bezkarne.

Autor petycji podkreślił, że przywrócenie licencji jest rozwiązaniem kosztownym i trudnym w realizacji, nie gwarantującym jednocześnie oczekiwanej poprawy sytuacji, ale może przywrócenie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej z odpowiednimi, zmodyfikowanym uprawnieniami i scedowanie jej podległości na samorządy lokalne pozwoliłoby na uzyskanie zadawalających wyników.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) w **art. 184a** stanowi, że zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

DZIAŁANIA POWIĄZANE:

Artykuł 184a został dodany z mocą od 1 września 2017 r. przez art. 1 pkt 38 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1509).

Obowiązujący od 1 września 2017 r. art. 184a u.g.n. definiuje zarządcę nieruchomości jako przedsiębiorcę (nie jest już więc zarządcą nieruchomości osoba fizyczna prowadząca działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami)¹.

Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania w obrocie nieruchomościami. W aktualnym stanie prawnym zarządca nieruchomości (podobnie jak pośrednik w obrocie nieruchomościami) nie jest zawodem regulowanym. Jego wykonywanie nie wymaga zatem legitymowania się określonym wykształceniem czy też zezwoleniem (licencja).

Wolą prawodawcy status zarządcy został powiązany z obowiązkiem prowadzenia działalności gospodarczej (podobnie jak rzeczoznawcy oraz pośrednika w obrocie nieruchomościami). Zarządca nieruchomości jako przedsiębiorca jest zatem osobą fizyczną, osobą prawną lub jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonującą działalność gospodarczą polegającą na zarządzaniu nieruchomością, rozumianą jako zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Przy tym pojęcie zarządzania nieruchomością zostało zdefiniowane w art. 184b u.g.n. Konsekwentnie, zarządcą nie może być osoba, która nie jest przedsiębiorcą. Zgodnie z art. 198b pkt 3 u.g.n, osoba, która wykonuje czynności określone w umowie o zarządzanie nieruchomością bez spełnienia powyższego warunku, podlega odpowiedzialności za wykroczenie (zob. komentarz do art. 198b u.g.n.).

Dodatkowym, niezbędnym ustawowym atrybutem zarządcy nieruchomości jest obowiązek podlegania ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością (art. 186 u.g.n.)².

INFORMACJE DODATKOWE:

Art. 184 ustawy o gospodarce nieruchomościami został uchylony ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r. poz. 829). Art. 184 stanowił, że zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie (ust. 1). Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu (ust. 2). Prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami będą wykonywane przez zarządców nieruchomości (ust. 3). Z dniem wpisu do centralnego rejestru zarządców

¹ Bończak-Kucharczyk Ewa, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2024.

² Klat-Górska Elżbieta (red.), Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, WKP 2024.

nieruchomości osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „zarządca nieruchomości”. Tytuł zawodowy „zarządca nieruchomości” podlega ochronie prawnej (ust. 4).

Zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy, wprowadzane zmiany mają na celu ułatwienie dostępu do zawodu pośrednika i zarządcy nieruchomości i zwiększenie ilości osób wykonujących te zawody. Obowiązujące aktualnie zasady nabywania uprawnień do wykonywania zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości stanowią istotną barierę dostępu do wykonywania obu zawodów. Dotyczy to praktyk zawodowych, a szczególnie przypadków wymagania opłat w zamian za możliwość ich odbywania. Zastrzeżenia budzi również komercyjny charakter usług szkoleniowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o czym świadczy wpływ nasycenia rynku w danym regionie na ceny oferowanych szkoleń.

Należy zauważyć, że regulacje dostępu do wymienionych zawodów chronią dobro ekonomiczne, które może być zabezpieczone przez prawo cywilne i ubezpieczenia, a zatem obecny poziom wymogów z punktu widzenia założeń, z jakich wychodzą twórcy projektu, jest nadmierny. Regulacja odnosi się też częściowo do zawodu rzeczoznawcy majątkowego (...).

Pośrednik nieruchomości: projekt zmian w tym zakresie przewidywał likwidację licencji pośrednika nieruchomości oraz zniesienie wymogów wykształcenia, studiów podyplomowych i praktyki zawodowej w zakresie pośrednictwa nieruchomości. Jedynymi wymogami wpisu do rejestru pozostanie pełna zdolność do czynności prawnych i niekaralność za ściśle określony katalog przestępstw, tj. za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, przeciwko obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe. Wymóg niekaralności jest konieczny dla utrzymania podstawy odmowy wpisu dla osób ukaranych. Likwidowana jest odpowiedzialność zawodowa pośredników, inna niż sądowa. W projekcie ujęto też obowiązek zamieszczenia przez pośrednika w umowie pośrednictwa oświadczenia o posiadaniu aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Dodatkowo w projekcie zaproponowano uzupełnienie treści art. 193 ust. 3 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Proponowano rozszerzyć ww. przepis o obywateli Konfederacji Szwajcarskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym. Numerem dokumentu tożsamości mogą legitymować się również obywatele państw członkowskich Europejskiego

Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej. Umowy zawarte z tymi państwami przez Unię Europejską i jej państwa członkowskie zapewniają ich obywatelom prawo do swobodnego przepływu w ramach UE, dlatego powinni - podobnie jak obywatele Unii - mieć możliwość przedstawienia innego dokumentu niż dowód osobisty.

Proponowane zmiany miały na celu zniesienie istniejących barier dla konkurencyjności w przedmiotowym sektorze rynku pracy, a co za tym idzie obniżenie cen usług, jako istotnego progu dostępności. Z uwagi na wciąż niewykorzystany potencjał ekspansji przedmiotowego sektora usług - znaczna część ogółu transakcji na rynku nieruchomości odbywa się bez udziału pośredników - przewiduje się pozytywny wpływ zmian na sektor MSP - zwiększenie liczby podmiotów samodzielnie świadczących usługi pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zwiększenie liczby klientów korzystających z pośrednictwa przy zakupie lub sprzedaży nieruchomości.

Zarządca nieruchomości: analogicznie zmiany jak w przypadku pośrednika nieruchomości zostały zaproponowane w odniesieniu do zarządcy nieruchomości³.

OPRACOWAŁA

Joanna Maria Leśniarek

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz

³ <https://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=806>