



ul. Grzybowska 45, 00-844 Warszawa, tel. (22) 654 58 69, fax (22) 825 34 95
email: federacja@pfrn.pl http://www.pfrn.pl

Warszawa, dnia 10 lipca 2017 r.

L.dz. I-82/2017

Szanowny Pan Senator **Stanisław Kogut**
Przewodniczący Komisji Infrastruktury

Szanowny Pan Senator **Piotr Zientarski**
Przewodniczący Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej

oraz PP. Senatorowie - członkowie w/w Komisji

Polska Federacja Rynku Nieruchomości niniejszym zgłasza uwagi i wnioski do przyjętego przez Sejm rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw

Dotyczy zmiany 51) po art. 198a dodaje się art. 198b–198e w brzmieniu:

„Art. 198b. 1. Kto:

- 1) dokonuje określenia wartości nieruchomości bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 174 ust. 7,
- 2) wykonuje czynności określone w umowie pośrednictwa, o której mowa w art. 180 ust. 3, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 179a,
- 3) podejmuje decyzje i wykonuje czynności określone w umowie o zarządzanie nieruchomością, o której mowa w art. 185 ust. 2, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 184a

– podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł

Niestety w powyższej zmianie nie zachowano logicznej konsekwencji. Jeśli w ust.1, pkt. 2) i 3) odniesiono się do konkretnych artykułów ustawy, to już w ust.1, pkt. 1) tego nie zrobiono. Zaproponowany przepis budzi takie same kontrowersje i wątpliwości jak przepis zmieniony na posiedzeniu Podkomisji. Ogólne pojęcie „*określenia wartości nieruchomości*” bez odniesienia do ustawy może budzić wątpliwości, tak jak to miało miejsce na posiedzeniu Podkomisji nawet wśród samych posłów, bowiem określenia wartości nieruchomości dokonują różne osoby i podmioty w różnej formie i na różne potrzeby w tym również Posłowie i Senatorowie oświadczeniach majątkowych.

W związku z powyższym dla uściślenia oraz zachowania konsekwencji postulujemy dodanie do zaproponowanego przepisu po słowie „nieruchomości” stwierdzenia „o którym mowa w art. 174, ust. 3”

Pełne brzmienie:

1) dokonuje określenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 174, ust. 3. bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 174 ust. 7,

Uzasadnienie:

Przy tak skonstruowanym przepisie nie będzie wątpliwości o jakie określenie wartości nieruchomości chodzi, ponieważ do art. 174, ust 3 ma zastosowanie art. 156 ustawy ust. 1. W przypadku braku takiego odniesienia przepis będzie budził kontrowersje i wątpliwości jak przepis zmieniony na posiedzeniu podkomisji.

W przypadku punktów 2) i 3) w ust.1 może dojść do sytuacji, że przepis ten pozostanie „martwy” i nie do zastosowania.

Postulujemy zmianę brzmienia punktów 2) i 3) jako błędnie definiujących wykroczenia na następujące brzmienie:

2) prowadzi działalność gospodarczą pośrednictwa w obrocie nieruchomościami o której mowa w art. 179 b bez wymaganego zgłoszenia do właściwej ewidencji działalności gospodarczej,

3) prowadzi działalność gospodarczą zarządzania nieruchomościami o której mowa w art. 184b bez wymaganego zgłoszenia do właściwej ewidencji działalności gospodarczej,

Uzasadnienie:

Różnica pomiędzy rzeczoznawcami a pośrednikami i zarządcami w tym zakresie polega na tym, że u rzeczoznawców obecnie obowiązujący art. 174 ust. 7 w sposób wyczerpujący wymienia sposoby wykonywania zawodu: prowadzenie we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości lub w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącej działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Zupełnie inaczej w przyjętej przez Sejm nowelizacji kształtuje się sytuacja prawna pośredników i zarządców. Otóż pośrednik i zarządca to tylko i wyłącznie przedsiębiorca prowadzący działalność pośrednictwa lub odpowiednio zarządzania. Przyjęty przez Sejm przepis nie doprowadzi do ukarania osoby, która wykonuje niezarejestrowaną działalność gospodarczą.

Brak zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej nie oznacza bowiem jej nieprowadzenie. Zgłoszenie ma charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny. Z przepisów dotyczących działalności gospodarczej wynika jednoznacznie - zgłoszenie działalności do odpowiedniego rejestru ma charakter deklaracyjny. Czyli może być sytuacja prowadzenia działalności gospodarczej, która nie została zgłoszona do odpowiedniego rejestru. Nie bardzo wiadomo w tej sytuacji co projektodawca spenalizował w art. 198 ust 1 punkt 2 i 3. Natomiast z całą pewnością wiemy, że projektodawca nie spenalizował działalności w tzw. szarej strefie - wykonywanie działalności gospodarczej bez wpisu do odpowiedniego rejestru (KRS lub CEDG).

Z poważaniem,


Andrzej Piórecki
Prezydent PFRN