



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 20 sierpnia 2018 roku

L.dz. M-116/2018

Sz. P. Artur Soboń
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

Polska Federacja Rynku Nieruchomości, która powstała w 1995 r. jako dobrowolna organizacja zawodowa, zrzeszająca podmioty zajmujące się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i zarządzaniem nieruchomościami, tworzona przez 17 regionalnych stowarzyszeń, skupiających prawie 3000 osób, zwraca z się z uprzejmą prośbą o pilne podjęcie prac zmierzających do nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie przepisów działu V, znowelizowanych ustawą dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509).

Zmuszeni jesteśmy przypomnieć, że przedstawiciele PFRN w trakcie prac resortowych, jak również w czasie prac komisji sejmowych i senackich, wielokrotnie zwracali uwagę na niejasność proponowanych wówczas i w konsekwencji uchwalonych przepisów. Niestety, dzisiaj po roku funkcjonowania zmienionych przepisów, nasze obawy potwierdzają się w praktyce dnia codziennego.

W szczególności odnosi się to do:

Art. 198b ust. 1 pkt 2) i 3), gdyż aktualne brzmienie powoduje, że karane mogą być osoby, wykonujące czynności pośrednictwa lub zarządzania, zakres których określa pisemna umowa (stosownie do wymogów art. 180 ust. 3 i art. 185 ust. 2), świadcząc w ten sposób pracę na rzecz przedsiębiorcy na podstawie umowy o pracę.

Wnioskujemy, aby w/w osoby wyłączyć z tego uregulowania.

Art. 198 ust. 1, gdyż aktualne brzmienie przepisu jest zbyt ogólne wskutek czego dochodzi do różnych jego interpretacji. Idea zapisu była taka, aby karane były jedynie osoby wykonujące operat szacunkowy bez uprawnień. Potwierdzały to i przybliżyły sens wyjaśnienia składane w czasie obrad komisji sejmowej. Aktualne brzmienie niestety nie określa tego w sposób jednoznaczny.

Wnioskujemy, aby powrócić do pierwotnej i jednocześnie doprecyzowanej propozycji tego zapisu: *Kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dokonuje określenia wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, o którym mowa w art. 174 ust. 3, podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.*

Art. 181 ust. 3b oraz 186 ust. 3b, gdyż do tych przepisów stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, co oznacza, że zamawiający musi fizycznie otrzymać dokument ubezpieczenia w terminie 7 dni; w znaczącej ilości przypadków jest to niewykonalne. Ze względów dowodowych przesyłka jest

przesyłana jako polecona, na jej odebranie adresat ma 14 dni. Nie mają tu zastosowania uregulowania odnoszące się do doręczenia zastępczego. Nieodebranie niezwłoczne przesyłki (co jest zależne jedynie od dobrej woli adresata), wysłanej - z dołożeniem co najmniej należytej staranności - natychmiast po otrzymaniu wezwania, o którym mowa w art. 181 ust. 3b i art. 186 ust. 3b, może doprowadzić do zaistnienia podstawy do wypowiedzenia przez zamawiającego zawartej umowy w trybie natychmiastowym.

Wnioskujemy, aby do tych przepisów (oraz przepisów przejściowych) dodać zdanie: *Termin 7 dni uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem kopia dokumentu ubezpieczenia została nadana w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe.*

Art. 181a, gdyż przepis zawiera enumeratywne wyliczenie, podczas gdy w nie tak rzadkich przypadkach zachodzi konieczność weryfikacji dostarczonych przez stronę dokumentów, nie objętych katalogiem, jak również przepisy szczególne wymagają przedłożenia notariuszowi dodatkowych dokumentów, których ze względu na ich pominięcie w ustawie pośrednicy nie mogą pobrać i doręczyć.

Wnioskujemy, aby dodać:

10) *uproszczonych planów urządzenia lasu,*

11) *innych rejestrów i dokumentów wymaganych do zawarcia umów, o których mowa w art. 179b.*

W związku z napływającymi informacjami od Inspekcji Handlowej zwracamy ponadto uwagę, że kontrole przez nią prowadzone dotyczą podmiotów wpisanych do KRS lub CEIDG, a co za tym idzie mogą odnosić się do przedsiębiorców prowadzących działalność w myśl art. 179a i 184a; w toku ich sprawdzania może podlegać przestrzeganie przez przedsiębiorców obowiązku posiadania obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wynikającego z art. 181 ust. 3 i art. 186 ust. 3. W tej sytuacji nie są kontrolowane podmioty świadczące usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i/lub zarządzania nieruchomościami bez uprzedniego wpisu do któregoś z rejestrów, nie ma więc możliwości ewentualnego nałożenia

Jednocześnie poddajemy pod rozważenie zmianę treści art. 181 ust 3a poprzez wykreślenie obowiązku dołączenia do umowy kopii dokumentu ubezpieczenia, nałożenia natomiast obowiązku zamieszczenia w umowie (bez rygору nieważności) nazwy ubezpieczyciela, nr polisy, sumy gwarancyjnej oraz okresu, na jaki zostało zawarte ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Zwracamy także uwagę, że nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. odpłatność usług pośrednictwa uregulowała w art. 179b. Wcześniej odpłatność usługi pośrednictwa była określona w definicji umowy pośrednictwa. Dokonana zmiana powoduje, że umowa zawarta pod rządami znowelizowanych przepisów, w której nie określono wysokości wynagrodzenia lub wymieniono wynagrodzenie pozorne (np. 0%), nie traci swojej ważności, a jedynie staje się inną umową nienazwaną, do której nie można stosować rygorów wynikających z art. 181. W związku z tym proponujemy rozważenie zmiany treści art. 180 ust 3 na: *Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz wysokość wynagrodzenia określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.*

Z poważaniem,



Andrzej Piórecki
Prezydent PFRN