



Plac Grzybowski 10 lok. 31, 00-104 Warszawa, tel. (22) 654 58 69, 512 368 421
email: federacja@pfrn.pl <http://www.pfrn.pl>

Warszawa, dnia 10 lipca 2023 roku

L.dz. M-18/2023

Sz. P. Waldemar Buda
Minister Rozwoju i Technologii
Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 4 lipca 2023 roku, znak DN-V.0710.4.2023.JM.1, w sprawie konsultacji zmian przepisów w obszarze pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, chcielibyśmy podziękować za zasięgnięcie naszej opinii w temacie, który jest dla naszego środowiska niezwykle ważny.

Pragniemy jednak zaznaczyć, że wyznaczony przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii termin konsultacji społecznych z organizacjami zawodowymi zrzeszającymi pośredników w obrocie nieruchomościami jest zdecydowanie zbyt krótki, co uniemożliwia nam kompleksowe ustosunkowanie się do proponowanych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Polska Federacja Rynku Nieruchomości powstała w 1995 roku jako dobrowolna organizacja zawodowa. Jest najstarszą i największą organizacją tego typu w Polsce, zrzeszającą podmioty zajmujące się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i zarządzaniem nieruchomościami. **Skupia 16 regionalnych stowarzyszeń, prawie 3000 osób i blisko 15 000 licencjonowanych pośredników i zarządców nieruchomości.** Jesteśmy również stowarzyszeniem członkowskim European Council Real Estate Professions (CEPI) oraz amerykańskiego Stowarzyszenia National Association of Realtors (NAR).

W trakcie prac resortowych oraz w czasie prac komisji sejmowych i senackich związanych z deregulacją zawodu, przedstawiciele PFRN wielokrotnie zwracali uwagę na niejasność proponowanych przepisów. Niestety, w tamtym czasie nasze uwagi nie zostały należycie uwzględnione. Dzisiaj, po latach funkcjonowania zmienionych przepisów nasze obawy potwierdzają się w praktyce.

Deregulacja zawodu, która w założeniach miała wpłynąć na poprawę obsługi klienta, spowodowała szereg nieprawidłowości. Dlatego uważamy, że konieczne jest włączenie do prac nad zmianami federacji i grup faktycznie reprezentujących zawody związane z obrotem i gospodarowaniem nieruchomościami. To one codziennie borykają się z problemami opisanymi w Państwa piśmie.

Pragniemy zauważyć, że opinia na temat wypracowanych przez Państwa obszarów zmian co do zasady jest słuszna w swoim zamyśle, jednak dostrzegamy w nich pewne braki i zagrożenia. Po konsultacji tematu w zrzeszonych w PFRN stowarzyszeniach pośredników w niniejszym piśmie przedstawiamy zebrane uwagi naszej społeczności:

I. Doprecyzowanie elementów umowy pośrednictwa.

Umowa pośrednictwa należy do kategorii umów nazwanych i jest jedną z nielicznych umów w polskim systemie prawnym, które dla swojej ważności wymagają formy pisemnej lub elektronicznej. W dobie podpisywania większości umów w formie dokumentowej, jest to już znaczące ograniczenie dla przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to właśnie umowa pośrednictwa powinna określać zakres wykonywanych czynności.

Planowana zmiana ma na celu wprowadzenie zasady rozliczania pośredników w obrocie nieruchomościami za wykonane czynności.

Zaproponowane ustawowe doprecyzowanie elementów umowy pośrednictwa wydaje się być trudne, a nawet niemożliwe do zrealizowania. Klienci oraz istniejące podmioty obsługujące transakcje na rynku nieruchomości mają różnorodne oczekiwania w zakresie czynności. Istnieją osoby poszukujące wsparcia merytorycznego, powiązanego z regulacją i przygotowaniem stanu prawnego nieruchomości przed zakupem lub sprzedażą. Są też klienci, którzy nie wyobrażają sobie dokonywania transakcji bez wsparcia specjalisty w tym zakresie. Z kolei niektórzy klienci oczekują od pośrednika głównie ekspertyzy w dziedzinie prezentacji i reklamy, a co za tym idzie, dotarcia do potencjalnych klientów.

Zgodnie z artykułem 179 b ustawy o gospodarce nieruchomościami, pośrednictwo obejmuje czynności mające na celu zawarcie określonego rodzaju umów przez inne osoby.

Zakres czynności, które prowadzą do zawarcia umowy sprzedaży lub najmu, jest bardzo szeroki, ponieważ poszczególne działania podejmowane są przez pośredników w zależności od charakteru oferty, ustalonych procedur sprzedaży/kupna/najmu oraz zaistniałych okoliczności. Pośrednik nie wykonuje standardowych, powtarzalnych czynności dla każdej nieruchomości i każdego klienta (zamawiającego). Wszystkie podjęte przez pośrednika działania mają na celu osiągnięcie oczekiwanego przez klienta efektu - sprzedaż/kupno lub wynajem/najem nieruchomości, które następuje w wyniku działań podjętych w danej sytuacji - nie zawsze konieczne jest na przykład wykonanie sesji fotograficznej lub sporządzenie ogłoszenia, ponieważ pośrednik posiada bazę klientów, którym w pierwszej kolejności oferuje dostępną do sprzedaży/wynajmu nieruchomość, przekazuje też informacje o ofercie innym pośrednikom w ramach systemu MLS. Sprzedaż może więc nastąpić, zanim oferta zostanie ogłoszona na portalach. Trudno byłoby w takiej sytuacji karać pośredników za ich operatywność i szybkość działania, obniżając wynagrodzenie za niewykonanie konkretnych, zbędnych w danych okolicznościach działań.

Zdarzają się sytuacje, w których klienci świadomie rezygnują z pewnych czynności pośrednika, mimo że jest on gotów je wykonać, na przykład uczestnictwo w negocjacjach czy podpisanie umowy przedwstępnej. W takim przypadku obniżenie wynagrodzenia byłoby krzywdzące dla pośrednika. Z kolei zmiana treści standardowych umów i ich dostosowywanie do każdego klienta, wraz z aneksami zależnymi od zaistniałych okoliczności, wprowadzałoby znaczne utrudnienia i opóźnienia w działaniu pośredników.

Zakres czynności powinien wynikać z indywidualnych ustaleń stron i pozwalać na swobodę ich kształtowania. Nie można z góry narzucać pośrednikowi określonych czynności czy działań, które miałyby decydować o wypłacie wynagrodzenia.

Wśród naszych członków rodzi się też pytanie, czy przypadku, gdy pośrednik wykona wszystkie czynności zapisane w umowie, a do zawiązania transakcji nie dojdzie, to wówczas otrzyma pełne wynagrodzenie z umowy?

Pragniemy ponadto zwrócić uwagę, że wszystkie przepisy, które od 2014 roku obejmują pośredników nakładają na nich olbrzymie dodatkowe obowiązki bez możliwości zabezpieczenia swojego wynagrodzenia. Wyjęcie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z wyjątków od stosowania przepisów ustawy, dało klientom możliwość odstąpienia od zawartej umowy – uznania jej za niebyłą - w terminie 14 dni od jej zawarcia, jeżeli zawarcie takiej umowy nastąpiło poza siedzibą biura. Niestety większość naszych umów zawierana jest u klienta. Przepisy ustawy mające na celu ochronę konsumentów dały jednak nieuczciwym klientom narzędzie do skorzystania z usługi

nie ponosząc za nią żadnych kosztów. Pośrednikowi mimo wykonanych czynności i mimo uzyskanego efektu może nie należeć się żadne wynagrodzenie.

Każda taka zmiana przepisów, powoduje u pośredników podjęcie działań w celu minimalizacji ryzyka działalności gospodarczej. W przypadku rygору odstąpienia od umowy duża część pośredników wstrzymuje się z podejmowanymi czynnościami do czasu upływu terminu do odstąpienia. Obawiamy się, że podobnie mogło by być i w tym przypadku - pośrednik czekał by z finalizacją sprzedaży do momentu wykonania wszystkich punktów z umowy. Te działania nie miałyby jednak na celu dobro klienta.

II. Zakaz uzależniania prezentacji nieruchomości od wcześniejszego zawarcia umowy pośrednictwa.

Praca pośrednika polega na łączeniu osób poszukujących nieruchomości z tymi, którzy oferują takie nieruchomości lub mogą w nich uczestniczyć. Co do zasady pośrednik nie może odmawiać prezentacji nieruchomości potencjalnemu zainteresowanemu w sytuacji, jeżeli ma zawartą z zamawiającym zbycie / wynajem umowę pośrednictwa, szczególnie na wyłączność. Jednocześnie należy zauważyć, że pośrednik, zawierając umowę pośrednictwa z klientem oferującym, ustala, czy ma działać wyłącznie w jego imieniu, a w takim przypadku pełne wynagrodzenie biura pokrywa klient oferujący. Istnieją jednak sytuacje, gdy to właśnie klient oferujący oczekuje, że klient nabywający również zawrze umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Taki zakaz naruszałby również ideę współpracy w systemie Multiple Listing Service (MLS), gdzie oferty nieruchomości są dostępne dla różnych pośredników i umieszczane w ich gablotach, stronach internetowych i wewnętrznym systemie MLS. Wprowadzenie takiego przepisu zmuszałoby więc pośrednika do pracy bez jakiegokolwiek wynagrodzenia. Ponadto, należy zauważyć, że tego rodzaju transakcje nie miałyby ochrony ubezpieczeniowej.

Należy również uwzględnić obowiązki nakładane na pośredników przez ustawę o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu z 1 marca 2018 r., czy też rozporządzenie o ochronie danych osobowych, które wiążą się z koniecznością uzyskania szczegółowych danych klienta, co obecnie następuje podczas podpisywania umowy pośrednictwa. Należy zastanowić się, jak formalnie klient miałby nawiązać współpracę z pośrednikiem. Znajomość danych klienta chroni również interesy właściciela, który na każde żądanie zostaje poinformowany, kto był obecny w jego nieruchomości podczas prezentacji. Nie można zatem całkowicie pozbawić pośredników narzędzi służących do wypełniania ich ustawowych obowiązków, także w interesie klientów sprzedających lub wynajmujących nieruchomości.

Proponowany zakaz podzieliłby klientów na lepszych i gorszych - daje się duże uprawnienia klientowi kupującemu jednocześnie ograniczając prawa klienta oferującego. Jeżeli klient kupujący nie jest zainteresowany ofertą usługi pośrednictwa ma prawo przecież wyszukiwania ofert nieruchomości na rynku bezpośrednim.

Warto jednak przy rozważaniu tego tematu wrócić do obowiązujących przed deregulacją standardów zawodowych, które nakładały na pośrednika obowiązek zawierania w umowie pośrednictwa zgody na świadczenie usługi na rzecz obu stron transakcji.

III. Uregulowanie zasad publikacji ogłoszeń.

Omawiany temat publikacji ogłoszeń już teraz, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wydaje się być niezgodny. Pośrednik może bowiem rozpocząć swoje działania dopiero po zawarciu stosownej umowy.

Portale ogłoszeniowe nie należą do pośredników, stowarzyszeń ani Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Dlatego trudno nałożyć na zewnętrzne podmioty obowiązek weryfikacji posiadania umowy pośrednictwa przez dany podmiot.

Podmioty wykonujące czynności pośrednictwa na stałe podpisują umowy z portalami i automatycznie eksportują tam swoje ogłoszenia. Jasno zaznacza się, że nieruchomość jest ofertą biura reprezentującego właściciela. Sytuacja opisana, gdy pośrednik zataja informację o pochodzeniu oferty od podmiotu świadczącego usługi pośrednictwa, dotyczy głównie firm, które wykonują te czynności w ramach swojej innej działalności.

Jako grupa zawodowa również jesteśmy zainteresowani eliminacją takich podmiotów. Często dochodzi do naruszeń, takich jak brak podpisywania umów pośrednictwa, brak odpowiedniego ubezpieczenia, a dodatkowo wykorzystywanie preferencyjnych warunków reklamowych jak dla konsumentów w przypadku ogłoszeń.

Należy jednak zwrócić uwagę na błędne założenie, że umowę pośrednictwa zawiera wyłącznie właściciel nieruchomości. Wprowadzenie takiego zakazu oznaczałoby brak możliwości zawarcia umów z pełnomocnikiem lub osobą działającą w imieniu właściciela w sytuacji, gdy ten przebywa np. za granicą lub gdy uczestniczy inna osoba w procesie sprzedaży nieruchomości. Uniemożliwiłoby to również współpracę między biurami w ramach systemów MLS, gdzie jedno biuro prezentuje na swojej stronie internetowej i w gablotach oferty pozyskane od innego biura.

IV. Pobieranie wynagrodzenia wyłącznie od podmiotu zlecającego wykonanie czynności pośrednictwa.

Proponowane doprecyzowanie zasad odpowiada obecnej praktyce, ponieważ pośrednik może pobierać wynagrodzenie jedynie w przypadku posiadania ważnej umowy pośrednictwa, zgodnie z treścią art. 180 ust. 3 ustawy. Nie ma zatem konieczności powtarzania przepisów, które jasno określają konieczność podpisania umowy pośrednictwa w celu świadczenia odpowiednich usług.

Chcielibyśmy ponownie zauważyć, że od czasu deregulacji Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) czuwa nad profesjonalizacją rynku nieruchomości, oferując przyszłym pośrednikom i zarządcom nieruchomości kursy zawodowe o najwyższej jakości w Polsce, oparte na programie kompetencyjnym Europejskiej Rady Nieruchomości (CEPI). PFRN uruchomiło Centralny Rejestr PFRN (www.rejestr.pfrn.pl) w związku z likwidacją od 1 stycznia 2014 r. państwowych licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości nadawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Licencjonowanie przez PFRN ma na celu regulację rynku nieruchomości oraz zapewnienie klientom rzetelnych informacji na temat podmiotów świadczących usługi pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami. Nasze licencje jako jedyne w Polsce są odnawialne, ponieważ wymagamy od pośredników i zarządców poszerzania i uzupełniania swojej wiedzy. W celu podniesienia kompetencji pośredników i zarządców nieruchomości zajmujemy się również organizacją odpowiednich szkoleń i kursów specjalistycznych, które są oferowane nie tylko naszym członkom. Niestety uczestnictwo w naszych działaniach jest jedynie fakultatywne, gdyż deregulacja pozbawiła rynek pośrednictwa najważniejszych narzędzi, takich jak obowiązkowe licencje, obowiązek ustawicznego kształcenia, standardy zawodowe oraz Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.

Deregulacja rynku spowodowała pojawienie się osób bez odpowiedniego przygotowania. Przekonanie o niskim poziomie merytorycznym "specjalistów" rynku nieruchomości prowadzi również do wzmożonej aktywności nieuczciwych sprzedawców/nabywców oraz oszustów, których głównymi ofiarami są osoby starsze i niezorientowane w tematyce nieruchomości, dla których jedynym gwarantem bezpieczeństwa jest specjalista rynku nieruchomości.

Przyszłość profesjonalnych pośredników wiąże się z ciągłym doskonaleniem i etyką zawodową przy właściwym ustawodawstwie.

Nowelizacja ustawy powinna wynikać z wnikliwego wysłuchania zarówno głosu konsumentów, jak i przedstawicieli zawodu, a nie z jednostronnej oceny pracy pośredników. Ponieważ tematy poruszane są złożone, Ministerstwo i organizacje zawodowe powinny wspólnie pracować nad wprowadzaniem zmian.

Ważne jest, abyśmy nie byli postrzegani jako grupa przedsiębiorców lobbujących na swoją korzyść. Naszym największym celem jest zapewnienie godnych warunków pracy i dobrej atmosfery oraz dobro klienta.

Należy pamiętać, że to właśnie my codziennie mierzymy się z opisanymi przez Państwa sytuacjami. Mimo że wykonujemy nasz zawód rzetelnie, z zachowaniem wysokich standardów, nie otrzymujemy uznania od konsumentów, ponieważ jesteśmy oceniani przez pryzmat osób, które widzą w naszej pracy możliwość szybkiego i łatwego zarobku, pomijając ogrom interdyscyplinarnej wiedzy.

Zmiany w ustawie regulującej zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami powinny wynikać z analizy wszystkich aspektów obecnie obowiązujących przepisów. Środowisko zawodowe pośredników powinno mieć możliwość zgłaszania własnych wniosków, wynikających z praktycznego stosowania prawa, co również czynimy poniżej.

Po deregulacji zawodu, która miała miejsce w styczniu 2014 roku, ważne wymagania związane z wykonywanym zawodem zostały usunięte z ustawy. Dlatego uważamy za konieczne, aby przy nowelizacji ustawy ponownie rozważyć następujące kwestie:

- **Przywrócenie definicji pośrednika jako osoby wykonującej czynności pośrednictwa, a nie przedsiębiorcy.**
- **Zapewnienie dostępu do zawodu poprzez odpowiednie wykształcenie oraz niekaralność wszystkich osób świadczących usługi pośrednictwa, a nie tylko podmiotów wymienionych aktualnie w art. 180a ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
- **Rejestracja osób prowadzących działalność w sektorze nieruchomości.**
- **Certyfikowanie pośredników.**
- **Ustanowienie zbioru czynności zastrzeżonych wyłącznie dla pośredników.**
- **Wprowadzenie profesjonalnej i ciągłej edukacji, nakładając obowiązek podnoszenia kwalifikacji na każdego pośrednika.**
- **Uregulowanie definicji wyłączności poprzez odniesienie do odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego.**
- **Zaświadczenia o objęciu /brakiem objęcia nieruchomości uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.**
- **Rezygnację z wymogu pisemnej umowy pośrednictwa pod rygorem nieważności, zastąpienie jej formą dokumentową umów pośrednictwa, która uwzględni realia i możliwości techniczne oraz oczekiwania klientów.**

W ramach naszych statutowych celów, Polska Federacja Rynku Nieruchomości dąży do rozwoju zawodów związanych ze specjalistyczną obsługą rynku nieruchomości oraz do ochrony praw

zawodowych profesji z tej dziedziny oraz osób, które korzystają z usług pośredników w obrocie nieruchomościami. Dzięki naszemu wieloletniemu doświadczeniu, posiadamy umiejętność oceny potrzeb rynku i pragniemy mieć możliwość uczestnictwa w dyskusjach na ten temat.

W związku z powyższym, jako pełnoprawna organizacja reprezentująca interesy środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, zwracamy się do Państwa z uprzejmą prośbą o umożliwienie aktywnego uczestnictwa w pracach nad nowelizacją ustawy poprzez regularne informowanie nas o wszelkich konferencjach, spotkaniach i innych inicjatywach z odpowiednim wyprzedzeniem, w których z przyjemnością weźmiemy czynny udział, jako główni zainteresowani.

Dziękujemy za uwzględnienie naszej prośby i docenienie naszej roli w społeczności zawodowej. Jesteśmy przekonani, że współpraca i dialog z Państwem przyczynią się do dalszego rozwoju rynku nieruchomości w naszym kraju.

Z wyrazami szacunku,

Renata Piechutko



Prezydent PFRN