



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 19 czerwca 2017 r.

L.dz. I-70/2017

**Szanowna Pani
Przewodnicząca Podkomisji
Anna Milczanowska
Podkomisja nadzwyczajna
do rozpatrzenia rządowego projektu
ustawy o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami
oraz niektórych innych ustaw (druk nr
1560)**

Polska Federacja Rynku Nieruchomości niniejszym zgłasza uwagi i wnioski do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Uwagi przesyłamy w wersji elektronicznej na wskazany adres Pani Przewodniczącej Podkomisji Anna.Milczanowska@sejm.pl oraz sekretariatu podkomisji elzbieta.kessel@sejm.gov.pl.

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

„Art. 198b. 1. Kto:

**1) wykonuje czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 174 ust. 7,
... „– podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.”**

Postulujemy wykreślenie z zaproponowanego przepisu słów „i 3a” gdyż w konsekwencji wprowadza to rozwiązania rażąco sprzeczne z rzeczywistością gospodarczą, sprzeczne z funkcjonowaniem wielu zawodów i usług. Prowadzi to do konfliktu kompetencyjnego wielu podmiotów w zakresie wykonywanych przez nie usług, dezorganizuje życie gospodarcze. Przepis ten nie był konsultowany ze środowiskiem rynku nieruchomości a w szczególności z zawodami, które są tym przepisem objęte.

Uzasadnienie. Kwestionujemy proponowany zapis Art. 198b. 1. punkt 1 w zakresie zawarcia w dyspozycji tego przepisu art. 174 ust 3a (słów „i 3a”).

W naszym przekonaniu nie dokonana została analiza przepisu **174 ust 3a**, jego roli w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz skutków objęcia tego przepisu regulacją zawartą w proponowanym nowym **art. 198b. 1. punkt 1**.

Artykuł **174 ust. 3a** określa **jedynie możliwość** wykonywania dodatkowych usług przez rzeczoznawców majątkowych poza przypisanym dla nich na zasadzie wyłączności

sporządzaniem operatów szacunkowych. Co do zasady wymienione w tym artykule usługi są dodatkowymi dla rzeczoznawców majątkowych, natomiast są to podstawowe usługi dla innych zawodów. W żaden sposób wymienione usługi nie są przypisane w gospodarce do wyłącznego wykonywania przez rzeczoznawców majątkowych.

Poprzez wpisanie dokładnie trzech znaków: „i 3a” projekt nie tylko przekracza materię nowelizacji ale może spowodować drastyczne, wyłączne zawłaszczenie nienależącej do rzeczoznawców majątkowych sfery usług, które w zasadzie nie są w ogóle albo tylko sporadycznie przez nich wykonywane.

Wpisanie tych trzech znaków „i 3a” nie umiemy sobie tego inaczej wytłumaczyć jak tylko pomyłką. Poniżej cytujemy przepis, objęty w projekcie działaniem proponowanego, nowego przepisu **art. 198b. 1. punkt 1.**

„Art. 174 ust. 3a. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

Komentarz: zapis ten wskazuje, że oprócz innych podmiotów również rzeczoznawca majątkowy **może** sporządzać opracowania i ekspertyzy nie będące operetami szacunkowymi. W żaden sposób ustawodawca nie daje wyłącznego prawa do wykonywania tych usług.

1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;

Komentarz: usługi te powszechnie są wykonywane przez firmy konsultingowe, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości czy wręcz przez wyspecjalizowaną grupę doradców nieruchomości.

2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;

Komentarz: usługi te są powszechnie wykonywane przez firmy konsultingowe, doradcze, ekonomistów, pośredników w obrocie nieruchomościami i doradców majątkowych i inwestycyjnych.

3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;

Komentarz: usługi wykonywane w szczególności przez urbanistów, firmy doradcze, konsultingowe, pośredników w obrocie nieruchomościami.

4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;

Komentarz: usługi te są wykonywane w szczególności przez geodetów, architektów, inżynierów budownictwa. Właściwie rzeczoznawcy majątkowi nie mają co do ich wykonywania narzędzi.

5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;

Komentarz: usługi analityków i inspektorów bankowych, firmy konsultingowe, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, doradcy majątkowi i inwestycyjni.

6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;

Komentarz: usługi powszechnie wykonywane przez pośredników, firmy konsultingowe, doradcze, doradców rynku nieruchomości, doradców majątkowych i inwestycyjnych.

7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;

8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Komentarz: usługi wykonywane przez biura rachunkowe, biura podatkowe, firmy konsultingowe, księgowych, firmy audytorskie, doradców podatkowych.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że przepis art. 174 ust 3a **daje tylko możliwość** wykonywania wyżej wymienionych usług przez rzeczoznawcę majątkowego (często na wyrost, ponad możliwości specjalizacji rzeczoznawcy majątkowego), nie na zasadzie wyłączności a jedynie dopuszczenia do rynku tych usług, który to rynek ma charakter wolny. Sankcja w postaci grzywny 50 000zł gdy te usługi będą wykonywać inne zawody niż rzeczoznawca majątkowy kłóci się z istotą tego przepisu.

Wpisanie w proponowany w projekcie art. 198b. odniesienia do art. 174 ust. 3a spowodowałoby zmonopolizowanie tego rynku przez rzeczoznawców majątkowych co byłoby absurdalne. Mielibyśmy do czynienia z totalną regulacją na korzyść jednego tylko zawodu i totalną blokadą rynku dla wielu podmiotów(księgowi, audytorzy, urbaniści, geodeci, doradcy inwestycyjni, doradcy podatkowi i wielu innych), które zapewne nie mają nawet pojęcia co się w tej materii i w tym momencie dzieje z ich usługami, albowiem nie były o tych zmianach informowane.

Postulujemy przywrócenie art. 180. ust. 4 wyłączności pośredniczenia w brzmieniu z 2013 roku: „Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179a. Przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.”

Uzasadnienie. Wnosimy o dodanie w artykule 180 ustępu 4 dotyczącego instytucji fakultatywnej wyłączności w pośredniczenia w brzmieniu z roku 2013 dostosowanym do proponowanych w projekcie zapisów nowelizacji dla ochrony. Należy przywrócić poprzedni zapis dostosowując go do obecnej nowelizacji, jest to niezbędny krok tak aby klienci, konsumenci mieli do czynienia z jednolitym rozumieniem powszechnie stosowanej na rynku nieruchomości wyłączności w zakresie pośredniczenia, tak aby nie dochodziło do wypaczania tej instytucji, niezgodnie z jej istotą. Dotyczy to zwłaszcza kontynuacji wypracowanego na tym tle orzecznictwa w tym także dotyczącego klauzul abuzywnych.

Z poważaniem,

Andrzej Piórecki
Prezydent PFRN



