



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 24 kwietnia 2023 roku

L.dz. M-16/2023

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

Szanowny Panie Ministrze,

Polska Federacja Rynku Nieruchomości, która powstała w 1995 r. jako dobrowolna organizacja zawodowa, najstarsza i największa organizacja tego typu w Polsce, zrzeszająca podmioty zajmujące się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami i zarządzaniem nieruchomościami, tworzona przez **16 regionalnych stowarzyszeń, skupiająca prawie 3000 osób i blisko 15 000 licencjonowanych pośredników i zarządców nieruchomości, stowarzyszona w europejskiej organizacji CEPI – European Council Real Estate Professions oraz amerykańskiej National Association of Realtors (NAR), zwraca z się z uprzejmą prośbą o pilne podjęcie prac zmierzających do nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności powrotu do ustawicznego kształcenia**, ponieważ edukacja jest niezbędna do wykonywania usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami.

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 latach funkcjonowania zmienionych przepisów, nasze obawy potwierdzają się w praktyce dnia codziennego. Od czasów deregulacji PFRN czuwa nad profesjonalizacją rynku nieruchomości oferując przyszłym pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości kursy zawodowe o najwyższej jakości w Polsce w oparciu o program kompetencyjny **Europejskiej Rady Nieruchomości (CEPI)**. PFRN uruchomiło Centralny Rejestr PFRN www.rejestr.pfrn.pl, przedsięwzięcie powstało w związku

z likwidacją od 1 stycznia 2014 państwowych licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości nadawanych w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. **Licencjonowanie PFRN ma na celu regulację rynku nieruchomości oraz zapewnienie klientom rzetelnej informacji o 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 przygotowaniem odpowiednich szkoleń i kursów specjalistycznych, które są oferowane nie tylko naszym członkom.

Zasadniczym elementem niezbędnym do zapewnienia wysokiej jakości obsługi klienta na rynku nieruchomości jest kompetencja. W sytuacji szybko zmieniających się warunków rynkowych, coraz bardziej złożonych aspektów prawnych i technicznych oraz nowych pojawiających się ograniczeń, niezbędny jest wysoki poziom kwalifikacji profesjonalistów, zaś możliwość skorzystania z usług fachowców, których umiejętności są potwierdzone odpowiednim świadectwem jest niezbywalnym prawem konsumentów. Zakup domu lub mieszkania jest najważniejszą decyzją, jaką podejmuje rodzina, a z powodu wysokiego stopnia skomplikowania transakcji potrzebuje ona specjalistycznej pomocy przy jej przeprowadzeniu. Wyrażamy głębokie przekonanie, że przeciętny pośrednik czy zarządca musi posiadać umiejętności konieczne do bezpiecznego przeprowadzenia konsumenta przez procedury transakcji i tym samym gwarantujące jej sukces. Jesteśmy także przeświadczeni, że zarówno wejście na rynek krajowy, jak i wykonywanie na nim działalności zawodowej musi być uregulowane w jasny i przejrzysty sposób. W związku z tym stanowczo opowiadamy się za tym, aby zachować równowagę pomiędzy potrzebą przestrzegania standardów i zapewnienia wysokiej jakości usług z jednej strony, a potrzebą większej mobilności profesjonalistów w celu ożywienia gospodarki z drugiej strony.

Likwidacja licencji zawodowych, zniesienie wymogu wykształcenia, czy likwidacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wywołała następujące konsekwencje:

- „wejście do zawodu” osób bez niezbędnej wiedzy merytorycznej (teoretycznej i praktycznej). Specyfika rynku nieruchomości wymaga od jego uczestników rozległej wiedzy interdyscyplinarnej, biegłej znajomości przepisów chociażby w zakresie regulowanym przez Ustawę o gospodarce nieruchomościami, o własności lokali, o ochronie praw lokatorów, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, o spółdzielniach mieszkaniowych, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o księgach wieczystych i hipotece, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o kształtowaniu ustroju rolnego, Prawo budowlane, spółdzielcze, Kodeks Cywilny, postępowania cywilnego, postępowania administracyjnego. Poziom skomplikowania powyższych przepisów w pełni uzasadnia korzystanie z usług profesjonalisty. Wskutek deregulacji na rynku pojawiły się osoby bez właściwego przygotowania. Przekonanie o niskim poziomie merytorycznym „specjalistów” rynku nieruchomości prowadzi również do intensyfikacji działań nieuczciwych

zbywców/nabywców oraz oszustów, których ofiarami stały się w głównej mierze osoby starsze i słabo wykształcone, dla których jedynym gwarantem bezpieczeństwa jest specjalista rynku nieruchomości. Przyszłość profesjonalnego pośrednika to ustawiczne kształcenie i etyka zawodowa przy właściwej legislacji.

- **wzrost liczby roszczeń odszkodowawczych.** Niewątpliwie zwiększone ryzyko popełnienia błędu (wynikające z braku dostatecznej wiedzy i doświadczenia zawodowego) zmaterializowało się poprzez wzrost liczby zgłaszanych roszczeń, a w następstwie tego – zwiększenie masy wypłacanych odszkodowań. Firmy ubezpieczeniowe działające na rynku również potwierdzają coraz więcej przypadków działania na szkodę klienta powodowanego nieodpowiednim przygotowaniem do wykonywania usług.

- **Pojawia się dużo nieprawidłowości,** przede wszystkim wynikających z niewiedzy przedsiębiorców nieprzygotowanych do wykonywania usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, w tym działań nieetycznych, którzy nie powinni wykonywać tych usług bez odpowiedniego przygotowania merytorycznego.

Rynek nieruchomości, to ważny segment gospodarki narodowej w którym uczestniczy wiele podmiotów, w tym Skarbu Państwa, gmin, a także osób fizycznych, które inwestują często dorobek całego swojego życia w nabywane nieruchomości. Stanowczo podtrzymujemy pogląd, że celowym jest ciągle podnoszenie kwalifikacji i nadzorowanie kompetencji oraz jakości podmiotów obsługujących rynek nieruchomości, a zwłaszcza pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. W praktyce to od nich bezpośrednio zależy bezpieczeństwo i wiarygodność zawieranych transakcji, których konsekwencje odczuwają codziennie miliony Polaków.

Do celów statutowych Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości należy m.in. działanie na rzecz rozwoju zawodów związanych ze specjalistyczną obsługą rynku nieruchomości oraz ochrona praw zawodowych profesji rynku nieruchomości. Poprzez nasze doświadczenie wypracowane przez lata po deregulacji jesteśmy w stanie ocenić potrzeby rynku i chcielibyśmy mieć możliwość podjęcia rozmów. **W związku z powyższym, jako pełnoprawna organizacja do reprezentacji interesów środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, zwracamy się z uprzejmą prośbą o wyznaczenie terminu spotkania, którego celem będzie wypracowanie porozumienia w kwestii dostępu do zawodów, których jesteśmy przedstawicielami.**

Z wyrazami szacunku,



Renata Piechutko

Prezydent PFRN