



Conseil européen
des Professions
immobilières aisbl

European Council
of Real Estate
Professions

Pan Donald Tusk
Prezes Rady Ministrów

Pan
Jarosław Gowin
Minister Sprawiedliwości

10 kwietnia 2012r.

Znak: CEPI/352412XO

Szanowny Panie Premierze,
Szanowny Pani Ministrze,

Dot.: licencji zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami

Europejska Rada Zawodów Rynku Nieruchomości (Conseil européen des Professions immobilières - CEPI) jest ogólnoeuropejskim stowarzyszeniem zawodowym z siedzibą w Brukseli. Zrzesza 35 krajowych organizacji zawodowych z 24 państw europejskich i reprezentuje ponad 250.000 profesjonalistów.

Zostaliśmy poinformowani przez Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz Polską Federację Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości o projekcie wprowadzenia do polskich przepisów prawnych zmian zmierzających do zlikwidowania licencji zawodowych dla pośredników w obrocie nieruchomościami. W związku z tym pragniemy wyrazić nasze głębokie zaniepokojenie tymi zmianami.

Już w 2010r. CEPI wyraziła swoje poparcie dla polskich profesjonalistów rynku nieruchomości i ich stowarzyszeń zawodowych w podejmowanych przez nich staraniach, aby nie wprowadzać zmian do systemu regulującego dostęp do rozwijającego się rynku nieruchomości w Polsce, aby utrzymać odpowiednie standardy oraz chronić konsumentów i profesjonalistów w warunkach rosnącego, jednak podatnego na zachwiania równowagi rynku. Widzimy, że w wyniku kryzysu finansowego i gospodarczego, a także w związku z nowelizacją *Dyrektywy o uznawaniu kwalifikacji zawodowych*, debata na temat deregulacji zostaje teraz podjęta na nowo.

Uważamy, że potencjalne korzyści płynące z regulacji lub deregulacji polskiego rynku nieruchomości muszą być oceniane w kontekście ich wpływu na tworzenie bardziej wydajnego i efektywnego rynku europejskiego. Z tej perspektywy CEPI pragnie zwrócić Pana uwagę na następujące fakty i argumenty:

1. Uznajemy i popieramy potrzebę przejrzystości uregulowań prawnych, sądzymy jednak że należy zachować równowagę pomiędzy przestrzeganiem standardów i zapewnieniem wysokiej jakości usług, a ułatwieniem większej mobilności przedsiębiorców. Dlatego też wyrażamy ubolewanie z powodu pominięcia w planach deregulacji znaczenia utrzymania jakości usług na wysokim poziomie.

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 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

2. Kwestia regulacji zawodów pozostaje w gestii poszczególnych państw członkowskich, przy czym powinny one stosować zasadę pomocniczości. Musimy zdać sobie sprawę z bardzo różnych tradycji funkcjonujących w tej dziedzinie w Europie. Zaledwie kilka krajów, na przykład Wielka Brytania, zdecydowało się jakiś czas temu na pełną deregulację rynku nieruchomości, wspierając jednocześnie samoregulację prowadzoną przez specjalistów pracujących na tym rynku. Inne kraje, na przykład Holandia, podjęły decyzję o deregulacji niektórych obszarów rynku, przekazując organizacjom zawodowym misję utrzymania wysokich standardów dla profesjonalistów i stworzenia punktu odniesienia dla klientów. W Belgii powołano urząd (IPI) nadzorujący wdrażanie przepisów regulacyjnych. Poza Polską, większość krajów Europy Centralnej, nie ma zarówno regulacji, jak i organizacji zawodowych.

Uznajemy, że potrzeba dalszego rozwoju rynku oraz potrzeba identyfikacji przeszkód, które utrudniają obywatelom innych państw członkowskich dostęp do rynków narodowych i do prowadzenia na nich działalności gospodarczej wymagają usprawnienia procedur uznawania kwalifikacji zawodowych i oferowania usług na terenie całej Unii Europejskiej. Mówi o tym zasada proporcjonalności.

Nie jest jednak rzeczą właściwą, aby sprawy ważne dla Europy, ze względu na obecny kryzys, wykorzystywać jako uzasadnienie deregulacji o charakterze ideologicznym. Ponadto równie niewłaściwe jest wprowadzenie deregulacji przez państwa członkowskie bez podjęcia próby uzgodnienia zasad na poziomie europejskim, co wydaje się być nie tylko rozsądną alternatywą, ale również pozwoliłoby na stworzenie ponadgranicznego porozumienia. Bez tych elementów podejmowane próby zmian są niebezpieczne dla rynku i grożą obniżeniem jakości usług świadczonych dla konsumentów.

3. *Dyrektywa usługowa* zawiera przepisy dotyczące jakości usług. Również znowelizowana *Dyrektywa o kwalifikacjach zawodowych* potwierdza prawo konsumentów do otrzymywania usług zawodowych na wysokim poziomie. Należy tu przypomnieć o istotnych elementach ochrony konsumentów, które są konieczne zarówno w przypadku świadczenia usług na rynku krajowym, jak i obsługi transakcji transgranicznych. Należy brać pod uwagę różnice występujące pomiędzy sektorami rynku, które powinny być rozważane indywidualnie.

Pragniemy zwrócić Pana uwagę na artykuł 26 europejskiej *Dyrektywy usługowej*, w którym jest mowa o wymaganej jakości usług. CEPI wyraża obawę, że zmiany proponowane w polskim prawie zagrażają duchowi tego artykułu oraz że określony w nim cel nie zostanie osiągnięty. W związku z tym nalegamy, aby dyskusja na temat deregulacji była prowadzona w kontekście wyników oceny *Dyrektywy usługowej*.

Uprzejmie prosimy także o wzięcie pod uwagę, że celem obu wspomnianych dyrektyw było uproszczenie systemu świadczenia usług i uznawania kwalifikacji zawodowych na rynku wewnętrznym, nie zaś deregulacja.

W interesie wszystkich interesariuszy leży, aby rynki nieruchomości nie podlegały deregulacji na poziomie krajowym bez wcześniejszego porozumienia mającego na celu harmonizację zasad stosowanych na poziomie



europejskim. Zaś w interesie rynku wewnętrznego leży taka harmonizacja systemów prawnych w ramach Unii Europejskiej, która zapewni wsparcie zarówno dla dojrzałych, jak i dla rozwijających się rynków narodowych. W sytuacji, gdy nie podjęto próby dyskusji na temat harmonizacji zasad na poziomie europejskim, prosimy i nalegamy, aby obecny dobry system regulujący dostęp profesjonalistów do polskiego rynku nieruchomości pozostał niezmienny.

Uprzejmie dziękuję za Pańską uwagę poświęconą tej sprawie i pozostaję do Pana dyspozycji na wypadek, gdyby zechciał Pan omówić tę kwestię bardziej szczegółowo. Pozwolę sobie przypomnieć, że 25 maja br. w Warszawie odbędzie się Walne Zgromadzenie CEPI, które będzie połączone z Forum Rynku Nieruchomości odbywającym się 24 maja. Możliwość spotkania się z przedstawicielem polskiego rządu w trakcie tego wydarzenia będzie dla mnie zaszczytem.

Z wyrazami szacunku -

Claudine Speltz
Prezydent CEPI