

**Projekt zmian ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 23 maja 2012 r.
uwzględniający zmiany zaakceptowane przez 8. Federacji
(procedura uzgodnieniowa zakończona w dniu 28 maja 2012r.)**

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r, Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043 i Nr 200, poz. 1323) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 179.ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

2) art. 180 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. Pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, ponosząc za te czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

3) art. 180 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa.

Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego uprawnień zawodowych oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

3a) 181 ust. 3 otrzymuje brzmienie "Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art.180 ust. 1 i 1a."

4) art. 182 otrzymuje brzmienie:

„1. Uprawnienia zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nadaje się osobie fizycznej, która:

1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;

2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi, wymiarowi sprawiedliwości, działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za składanie fałszywych zeznań, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód;

3) a) posiada co najmniej średnie wykształcenie i ukończyła kurs zawodowy w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub

b) posiada wykształcenie wyższe i ukończyła studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

4) odbyła praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.”

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit b, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymagania programowe dla kursów zawodowych i studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

2a. Stwierdzenie, że program kursu zawodowego lub studiów wyższych uwzględnia minimalne wymagania programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami następuje odpowiednio na podstawie zaświadczenia organizatora kursu zawodowego lub zaświadczenia uczelni.

„3. Osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać uprawnienia zawodowe pośrednika w obrocie nieruchomościami po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.”;

5) w art. 183 ust. 2, pkt 4a uchyla się;

6) art. 183 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„ 2. Wobec pośrednika w obrocie nieruchomościami mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 3 lat;
- 4) *(uchylony)*
- 4a) *(uchylony)*

5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.”;

7) art. 183 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku:

- 1) utraty zdolności do czynności prawnych;
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 182 ust. 1 pkt 2;
- 3) sądowego zakazu wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami;
- 4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

8) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, pozbawienie uprawnień zawodowych następuje z mocy prawa z dniem, w którym orzeczenie sądu stało się prawomocne. Właściwy sąd jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.”;

9) art. 184 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.”;

10) art. 185 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarządcą nieruchomości lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem

prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego uprawnień zawodowych oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.”;

11) art. 187 otrzymuje brzmienie:

„1. Uprawnienia zawodowe w **zakresie** zarządzania nieruchomościami nadaje się osobie fizycznej, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi, wymiarowi sprawiedliwości, działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za składanie fałszywych zeznań, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód;

3) a) posiada co najmniej średnie wykształcenie i ukończyła kurs zawodowy w zakresie zarządzania nieruchomościami lub

b) posiada wykształcenie wyższe i ukończyła studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami

4) odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami.”

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymagania programowe dla kursów zawodowych i studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami.

2a. Stwierdzenie, że program kursu zawodowego lub studiów wyższych uwzględnia minimalne wymagania programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami następuje odpowiednio na podstawie zaświadczenia organizatora kursu zawodowego lub zaświadczenia uczelni.

„3. Osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać uprawnienia zawodowe zarządcy nieruchomości po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.”;

12) art. 188 ust. 2 pkt. 4a uchyla się;

12) art. 188 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wobec zarządcy mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 3 lat;
- 4) *(uchylony)*

4a) **(uchylony);**

5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.”;

14) art. 188 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku:

- 1) utraty zdolności do czynności prawnych;
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 187 ust. 1 pkt 2;
- 3) sądowego zakazu wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości;
- 4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

15) art. 188 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, pozbawienie uprawnień zawodowych następuje z mocy prawa z dniem, w którym orzeczenie sądu stało się prawomocne. Właściwy sąd jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.”

16) w art. 191 ust 1 otrzymuje brzmienie:

„1. **Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej nadaje uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub w zakresie zarządzania nieruchomościami, osobom które spełniły wymagania określone odpowiednio w art. 177, w art. 182 lub art. 187.”;**

17) art. 191 ust. 2 uchyla się;

2. uchylony;”

18) w art. 191 ust 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub w zakresie zarządzania nieruchomościami podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia postępowania kwalifikacyjnego. Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami dołącza się dokumenty w formie oryginału, poświadczonej kopii lub poświadzonego tłumaczenia, potwierdzające spełnienie wymogów, o których mowa odpowiednio w art. 177 ust. 1, art. 182 ust. 1 i art. 187 ust. 1.”;

19) w art. 191 ust 5 otrzymuje brzmienie:

5. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. Koszty są pokrywane przez wniesienie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne.

20) art. 192 otrzymuje brzmienie:

„Nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub w zakresie zarządzania nieruchomościami stwierdza się świadectwem. Odmowa nadania uprawnień zawodowych następuje w drodze decyzji.”;

21) art. 193 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoby, którym nadano uprawnienia zawodowe, podlegają wpisowi odpowiednio do centralnych rejestrów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości na podstawie świadectw nadania tych uprawnień.”;

22) art. 193 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi centralne rejestry, o których mowa w ust. 1. W centralnych rejestrach wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano uprawnienia zawodowe:

- 1) numer kolejny wpisu;
- 2) datę wpisu;
- 3) imię i nazwisko;
- 4) imiona rodziców;
- 5) datę i miejsce urodzenia;
- 6) adres zamieszkania;
- 7) wykształcenie;
- 8) numer ewidencyjny PESEL;
- 9) numer dokumentu tożsamości obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej;

10) numer uprawnień zawodowych;

11) informacje o orzeczonych karach dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, a także informacje o pozbawieniu uprawnień zawodowych z przyczyn, o których mowa w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz art. 188 ust. 3;

12) informacje o wykreśleniach z rejestru oraz przyczynach tych wykreśleń.”;

23) art. 193 ust. 3a pkt. 3 uchyla się;

24) art. 193 ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Wykreślenie z rejestrów osób, którym nadano uprawnienia zawodowe, następuje w przypadku:

- 1) zawieszenia uprawnień zawodowych, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 183 ust. 2 pkt 3 oraz art. 188 ust. 2 pkt 3;
- 2) pozbawienia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4a i 5, art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 2 pkt 5 oraz art. 188 ust. 2 pkt 5;
- 3) (uchylony);
- 4) śmierci.”;

25) w art. 196 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Programy studiów podyplomowych o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 4, art. 182 ust. 1 pkt 4 lit. b i art. 187 ust. 1 pkt 4 lit. b i kursów zawodowych o których mowa w art. 182 ust. 1 pkt 4 lit. a i art. 187 ust. 1 pkt 4 lit. a, uwzględniają co najmniej minimalne wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.”;

26) art. 196 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

1) minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami oraz kursów zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, w tym czas trwania tych studiów i kursów, program ogólny i program szczegółowy studiów podyplomowych i kursów, z uwzględnieniem tematyki wykładów oraz minimalnej liczby godzin ich trwania, biorąc pod uwagę kwalifikacje i umiejętności, jakie powinni posiadać absolwenci tych studiów i kursów, niezbędne dla prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności zawodowej w powyższych zakresach;

2) wymogi programowe dla kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, w tym grupy tematyczne tych kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, biorąc pod uwagę kwalifikacje i umiejętności, jakie powinni posiadać rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości, niezbędne dla prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności zawodowej w powyższych zakresach.”;

27) art. 197 otrzymuje brzmienie:

„Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano uprawnienia zawodowe, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej określi, w drodze rozporządzenia:

1) sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyk i koszt jego wydania;

2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz regulamin jej działania;

3) wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i w zakresie zarządzania nieruchomościami;

4) sposób prowadzenia centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;

5) sposób postępowania przy wydawaniu duplikatów świadectw uprawnień zawodowych w przypadku ich utraty;

6) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, sposób dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku, formy i zasady zgłaszania i potwierdzania przez organizatorów doskonalenia aktualności programów, o których mowa w art. 196 ust. 2, formy i zasady prowadzenia i publikacji rejestru zgłoszonych programów oraz wzory dokumentów stosowanych w tym postępowaniu;

7) *(uchylony)*

8) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, sposoby ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz

regulamin jej działania, wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.”;

28) art.198 ust. 1-2 otrzymuje brzmienie:

1. Kto prowadzi:

1) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością,

2) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, określonych w art. 180 ust. 1,

3) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonej, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość, a także innych czynności określonych w art. 185 ust. 1

- podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

2. Tej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność, o której mowa odpowiednio w art. 174 ust. 6, art. 179 ust. 3 i art. 184 ust. 3, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nieposiadającej odpowiednich uprawnień zawodowych wymienionych w ust. 1.”.

Art. 2. Licencje zawodowe nadane pośrednikom i zarządcom nieruchomości do dnia wejścia w życie ustawy stają się uprawnieniami zawodowymi w rozumieniu art. 191 ust. 1.

Art. 3. Do osób, wobec których do dnia wejścia w życie ustawy nie zakończono z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego o nadanie licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami lub w zakresie zarządzania nieruchomościami, postępowania te prowadzi się na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 4. 1. Do osób, wobec których wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej i nie zakończono go do dnia wejścia w życie ustawy, postępowania te prowadzi się na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. 2. Do osób, wobec których orzeczono kary dyscyplinarne na podstawie dotychczasowych przepisów, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Polska Federacja Rynku Nieruchomości,
Federacja - Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
Polska Federacja Zarządców Nieruchomości,
Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości,
Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości,
Federacja Gospodarki Nieruchomościami.
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych