

2616/SG/W/N/12

Poznań, dnia 4 lipca 2012 r.

Porozumienie 10 Federacji Rynku Nieruchomości
Sekretariat Prezydencji:
Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
Al. Kościuszki 3
90-418 Łódź



Szanowni Państwo,

w związku z treścią projektu Ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów oraz Państwa wnioskiem o ocenę jej wpływu na bezpieczeństwo obrotu gospodarczego i skutków w zakresie warunków asekuracji oraz stawek ubezpieczeniowych, pragniemy przekazać naszą opinię opartą na wieloletnich doświadczeniach w obsłudze reprezentatywnej grupy pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, zarówno w procesie zakupu ubezpieczeń OC (obowiązkowych i dobrowolnych), jak i w sprawach odszkodowawczych.

Uchwalenie Ustawy przewidującej między innymi likwidację licencji zawodowych, zniesienie wymogu wykształcenia, studiów podyplomowych oraz praktyki zawodowej czy likwidację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wywoła, w naszej opinii, następujące konsekwencje:

- **“wejście do zawodu” osób bez niezbędnej wiedzy merytorycznej** (teoretycznej i praktycznej). Projekt zakłada możliwość wykonywania zawodu bez odpowiedniego przygotowania kierunkowego. Specyfika rynku nieruchomości wymaga od jego uczestników 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, o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, o swobodzie działalności gospodarczej, Prawo budowlane, spółdzielcze, Kodeks cywilny, postępowania cywilnego, postępowania administracyjnego. Poziom skomplikowania powyższych przepisów w pełni uzasadnia korzystanie z usług profesjonalisty.

Należy założyć, że wskutek deregulacji na rynku pojawią się osoby bez właściwego przygotowania. Przy obecnym stanie wiedzy i świadomości konsumenckiej, ich klienci nie będą w stanie ocenić ich poziomu merytorycznego. Nauka na błędach odbędzie się zatem kosztem konsumentów, bowiem weryfikacja „specjalistów” przez rynek nie nastąpi natychmiastowo.

Przekonanie o niskim poziomie merytorycznym „specjalistów” rynku nieruchomości może również prowadzić do intensyfikacji działań nieuczciwych zbywców/nabywców oraz oszustów, których ofiarami staną się w głównej mierze osoby starsze i słabo wykształcone, dla których jedynym gwarantem bezpieczeństwa jest właśnie specjalista rynku nieruchomości.

- **natychmiastowe podniesienie przez ubezpieczycieli cen ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaniem zawodu.** W zależności od tego, czy mówimy o ubezpieczeniu obowiązkowym czy dobrowolnym, przewidywać należałoby dwa scenariusze:

Pierwszy Polski Dom Brokerski SAGA BROKERS Sp. z o. o.

ul. Nowowiejskiego 8/8, 61-731 Poznań

tel.: (61) 852 78 84; fax: (61) 852 78 83; e-mail: m.szulczewska@sagabrokers.pl

Zezwolenie KNUiFE nr 1405/06

KRS: 0000251916 NIP 778-14-35-221 REGON 300170709

Kapitał zakładowy – 1.660.000 zł

1. Z chwilą wejścia w życie Ustawy należy spodziewać się wzrostu taryf składek za obowiązkowe ubezpieczenia OC (do takich należy zarówno OC pośrednika, jak i OC zarządcy nieruchomości). Objęcie ubezpieczeniem obowiązkowym (którego zawarcia ubezpieczyciele nie mogą odmówić) osób, które rozpoczną wykonywanie zawodu bez uprawnień, wymaganych w okresie przed deregulacją, będzie przez tychże ubezpieczycieli niepożądane z uwagi na całkowity brak możliwości oszacowanie ryzyka. W konsekwencji może dojść do ustalenia składek na poziomie, który okaże się dla większości zainteresowanych pracą w zawodach nieruchomościowych barierą wejścia na rynek.¹

W naszej opinii wysoka cena ubezpieczenia obowiązkowego uniemożliwi wykonywanie zawodów nieruchomościowych sporej grupie osób zainteresowanych. Powstaje również obawa, że na rynku funkcjonować będą pośrednicy i zarządcy bez wymaganego ubezpieczenia, co będzie groźne zarówno dla usługobiorców, jak i dla nich samych. Likwidacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i „straszaka” w postaci możliwości utraty uprawnień zawodowych nie pozostaje tutaj bez znaczenia.

Pamiętajmy, że na dzień dzisiejszy brak jest efektywnego mechanizmu sprawdzania spełnienia obowiązku ubezpieczeniowego przez przedstawicieli zawodów nieruchomościowych. Projekt Ustawy nie przewiduje zmian w tym zakresie – brak jest w Ustawie o gospodarce nieruchomościami wskazania podmiotu, który byłby uprawniony/zobligowany do weryfikacji obowiązku ubezpieczeniowego i wyciągania konsekwencji wobec usługodawców działających z naruszeniem prawa. Przy założeniu, że zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia OC ma stanowić jedyny wymóg, spełnienie którego umożliwi wykonywanie zawodu, jest to szczególnie niebezpieczne i niezrozumiałe.

2. W przypadku ubezpieczeń dobrowolnych, z których korzystają przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami, może okazać się, że ubezpieczyciele po prostu nie będą zainteresowani przedstawieniem oferty. Podmioty świadome ryzyka prowadzonej działalności zostaną tym samym pozbawione możliwości zabezpieczenia swoich interesów majątkowych.

- **wzrost liczby roszczeń odszkodowawczych.** Niewątpliwie zwiększone ryzyko popełnienia błędu (wynikające z braku dostatecznej wiedzy i doświadczenia zawodowego) zmaterializuje się poprzez wzrost liczby zgłaszanych roszczeń, a w następstwie tego - zwiększenie masy wypłacanych odszkodowań, co uzasadniać będzie kolejne podwyżki cen ubezpieczenia OC z wszelkimi tego konsekwencjami (patrz dzisiejsza sytuacja ubezpieczenia szpitali).

- **rezygnacja z wykonywania zawodu** - po pierwszej fali masowego przystępowania do zawodów nieruchomościowych z dużym prawdopodobieństwem nastąpi wycofywanie się części osób z tego rynku. Będzie to dotyczyło zarówno tych osób, które przystąpiły do zawodu na fali ustawy deregulacyjnej, jak i tych z długoletnim doświadczeniem. Nie wzrośnie bowiem ani masa nieruchomości w obrocie, ani w zarządzie, co byłoby impulsem tworzącym nowe miejsca pracy, a zmaleje przychód jednostkowy z wykonanej usługi pośrednictwa/zarządzania. Co więcej, nie ulega wątpliwości, że spadek ceny świadczonej usługi (w warunkach zwiększonej konkurencji) nie pójdzie w parze ze wzrostem jakości. Powszechnie wiadomo przecież, że jakość kosztuje. Przewidywane obniżenie jakości

¹ W chwili wejścia w życie pakietu ustaw ubezpieczeniowych w 2004 r., w tym zapisu o objęciu ochroną ubezpieczeniową w ramach obowiązkowych ubezpieczeń zawodowych winy umyślnej (która jest ryzykiem przez zakłady ubezpieczeń nieakceptowanym), zakłady ubezpieczeń zaproponowały składki równe nawet sumie gwarancyjnej. Podobnie, na początku bieżącego roku, po wprowadzeniu (uznanego za niezwykle ryzykowne) obowiązkowego ubezpieczenia błędów medycznych, jedyny ubezpieczyciel, który był w stanie przedstawić ofertę, zaproponował składki rzędu kilkuset tysięcy złotych. Większość szpitali ze względu na cenę, nie wykupiła ubezpieczenia, mimo jego obowiązkowego charakteru i dotkliwych sankcji za niespełnienie obowiązku ubezpieczenia (w postaci skreślenia z rejestru podmiotów leczniczych).

świadczonych usług skłoni zapewne część Polaków do rezygnacji z usług pośredników i zarządców. Odływ potencjalnych usługobiorców implikować będzie wzrost bezrobocia w branży nieruchomości. Po pewnym czasie zatem możemy mieć do czynienia z redukcją liczby osób wykonujących zawód do stanu sprzed deregulacji, z jednoczesnymi konsekwencjami w postaci spadku jakości usług, deprecjacji zawodu oraz wysokich kosztów społecznych (będących pochodną zwiększonej liczby szkód, w tym wyrządzonych przez nieubezpieczonych pośredników i zarządców, czyli szkód nie pokrytych przez ubezpieczycieli).

Z poważaniem

Małgorzata Szulczewska
Dyrektor ds. ubezpieczeń grup zawodowych

Do wiadomości:

- 1. Polska Federacja Rynku Nieruchomości**
ul. Świętokrzyska 36 lok. 8, 00-116 Warszawa
- 2. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych**
ul. Nowogrodzka 49 lok. 2, 00-695 Warszawa
- 3. Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego**
ul. Czackiego 315 lok. 501, 00-143 Warszawa
- 4. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości**
al. Jana Pawła II 11/903-904, 00-043 Warszawa
- 5. Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości**
Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa
- 6. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**
ul. Nowogrodzka 50 (IV p.), 00-695 Warszawa
- 7. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości**
ul. Beniowskiego 84 B, 80-355 Gdańsk
- 8. Federacja Gospodarki Nieruchomościami**
ul. Mariacka 1, 40-014 Katowice
- 9. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości**
Al. Szucha 16/5, 00-582 Warszawa

Pierwszy Polski Dom Brokerski SAGA BROKERS Sp. z o. o.

ul. Nowowiejskiego 8/8, 61-731 Poznań

tel.: (61) 852 78 84; fax: (61) 852 78 83; e-mail: m.szulczewska@sagabrokers.pl

Zezwolenie KNUiFE nr 1405/06

KRS: 0000251916 NIP 778-14-35-221 REGON 300170709

Kapitał zakładowy – 1.660.000 zł