



Minister Rozwoju i Technologii

Waldemar Buda

Znak pisma: DN-V.0710.4.2023.JM.1
Warszawa, 04 lipca 2023 r.

według rozdzielnika

Dotyczy: konsultacji zmian przepisów w obszarze pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Szanowni Państwo,

w związku z obserwowanymi na rynku nieruchomości niepożądanymi praktykami w obszarze pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, resort rozwoju i technologii podjął działania mające na celu wypracowanie stosownych rozwiązań eliminujących dostrzeżone nieprawidłowości.

W ramach prowadzonych prac koncepcyjnych rozważano różne warianty modyfikacji przepisów ukierunkowane na poprawę jakości usług świadczonych przez osoby wykonujące czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zwiększenie bezpieczeństwa usługobiorców. W wyniku tych działań wstępnie wypracowano skupiające się w czterech najistotniejszych obszarach propozycje zmian, które przedstawiam Państwu z prośbą o zaopiniowanie.

I. Doprecyzowanie elementów umowy pośrednictwa.

Dość częstą praktyką stało się zawieranie przez pośredników umów, w których czynności z zakresu pośrednictwa nie zostały precyzyjnie określone. W konsekwencji obserwuje się pobieranie przez pośrednika wynagrodzenia bez podejmowania faktycznych działań w interesie prawnym i finansowym klienta.

Planowane jest zatem **uszczegółowienie przepisów dotyczących treści umowy zawieranej z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami** poprzez wskazanie, że przez umowę pośrednik zobowiązuje się do wykonania konkretnie określonych czynności pośrednictwa, za które przysługiwać mu będzie wynagrodzenie. Dopiero zatem wywiązanie się pośrednika w obrocie nieruchomościami ze zobowiązań precyzyjnie określonych w umowie będzie pociągało za sobą wypłatę wynagrodzenia. Prawo do wynagrodzenia będzie przysługiwało wyłącznie za faktycznie wykonane czynności.

II. Zakaz uzależniania prezentacji nieruchomości od uprzedniego zawarcia umowy pośrednictwa.

Osoby zainteresowane ofertami na rynku nieruchomości zgłaszają problemy z dostępem do informacji o nieruchomościach z powodu uzależniania przez pośredników dostępu do tych informacji od zawarcia umowy pośrednictwa. Takie praktyki wśród pośredników należy ocenić jako szczególnie godzące w interes uczestników obrotu. Blokując bowiem

potencjalnym nabywcom dostęp do oferty pośrednik w obrocie nieruchomościami działa wbrew interesowi osoby, z którą zawarł umowę pośrednictwa (np. właściciela nieruchomości). Taką praktykę należy oceniać jako wykorzystywanie przymusowego położenia stron, która niejednokrotnie zniechęca tych nabywców, którzy nie są zainteresowani korzystaniem z usług pośrednika. Za niedopuszczalne należy zatem uznać zawężanie kręgu potencjalnych kontrahentów do osób, które zawarły z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami umowę. Jako rozwiązanie tej kwestii proponuje się **wprowadzenie zakazu uzależnienia prezentacji nieruchomości od uprzedniego podpisania umowy pośrednictwa.**

III. Uregulowanie zasad publikacji ogłoszeń.

Częstą praktyką jest bezprawne wykorzystywanie przez pośredników ogłoszeń zamieszczonych przez właścicieli nieruchomości. W efekcie niejednokrotnie publikowane w ten sposób ogłoszenia zawierają treści, które mogą potencjalnego nabywcę wprowadzać w błąd. Wykorzystując „cudzą” ofertę pośrednik w obrocie nieruchomościami często nie zna bowiem przedmiotu transakcji, gdyż nie miał możliwości sprawdzenia jej pod względem faktycznym i prawnym. Taki proceder powoduje również, że na rynku pojawiają się sprzeczne informacje na temat tej samej nieruchomości (np. w zakresie opisu cech lub ceny), co podważa wiarygodność faktycznego oferenta. Zwykle w zamieszczanych ogłoszeniach brakuje również informacji, że pochodzi ono od pośrednika, co wprowadza w błąd potencjalnych kontrahentów. Nie każdy zainteresowany nieruchomością wyraża bowiem chęć korzystania z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Planowane jest zatem wprowadzenie **zakazu publikacji ogłoszenia** przez pośrednika w obrocie nieruchomościami przed podpisaniem umowy pośrednictwa z właścicielem nieruchomości oraz uregulowanie **wymogu informowania**, że ogłoszenie pochodzi od pośrednika.

IV. Pobieranie wynagrodzenia wyłącznie od podmiotu zlecającego wykonanie czynności pośrednictwa

Na rynku nieruchomości dość powszechnie jest zjawisko „przerzucania” obowiązku zapłaty prowizji na drugą stronę transakcji, która nie jest związana umową z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami bądź pobierania prowizji zarówno od osoby, która zawarła umowę z pośrednikiem, jak i od osoby, która w wyniku działań pośrednika została wytypowana jako kontrahent.

Proponuje się zatem jednoznacznie wskazanie, że wynagrodzenie pośrednika w obrocie nieruchomościami **pobierane jest wyłącznie od podmiotu zlecającego** wykonanie czynności pośrednictwa.

Wyrażam nadzieję, że proponowane zmiany ograniczą niepożądane praktyki oraz przyczynią się do profesjonalizacji usług świadczonych przez pośredników w obrocie nieruchomości, dzięki czemu rynek nieruchomości stanie się bardziej transparentny.

Przedstawiając powyższe koncepcje zapraszam do konsultacji oraz przedstawienia Państwa opinii. Będę również zobowiązany za rozpowszechnienie proponowanych zmian wśród stowarzyszeń zrzeszonych w Państwa organizacjach oraz zachęcenie do przekazywania

spostrzeżeń. Proszę o nadsyłanie odpowiedzi w terminie **do 10 lipca 2023 r.** na adres SekretariatDN@mrit.gov.pl.

Z wyrazami szacunku

Waldemar Buda

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Otrzymują:

1. Federacja-Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
2. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
3. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
4. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
5. Polska Federacja Rynku Nieruchomości