



Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości

Warszawa, 31 marca 2026

Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości

Warszawa 02 -657

Ul. Wielicka 40 lok. U1

Mail - z@expert.pl

Strona – www.pprn.pl

tel. 501 213 604

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Podsekretarz stanu
Tomasz Lewandowski
Plac Trzech Krzyży 3/5 00-507 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze

Na wstępie odniesiemy się do zaprezentowanej w dniu 4 marca 2026 r. na posiedzeniu senackiego zespołu ds. rynku nieruchomości koncepcji powołania samorządu zarządców nieruchomości. W drugiej części odniesiemy się do uwag Pana Ministra dotyczących regulacji zawodów rynku nieruchomości. Przedstawimy również nasze propozycje zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

CZĘŚĆ I: SPRZECIW WOBEC PRZYMUSOWEGO SAMORZĄDU ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI.

Wyrażamy sprzeciw wobec uporczywie narzucanego na różnych oficjalnych spotkaniach przez niektóre środowiska pomysłu powołania tak zwanego samorządu zawodowego zarządców nieruchomości. Jest to próba wprowadzenia skrajnej hiperregulacji rynku nieruchomości. Nie ma to uzasadnienia prawnego i merytorycznego.

1. Koncepcja przymusowego samorządu zarządców nieruchomości nie wypełnia konstytucyjnych przesłanek. Tworzenie obowiązkowych samorządów zawodowych opiera się na artykule 17 ust. 1 Konstytucji RP. „Art. 17. 1. W drodze ustawy można tworzyć **samorządy zawodowe**, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należytym wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony.”

Samorządy przymusowe tworzy się wyjątkowo, gdyż nakładają na obywateli dotkliwe obowiązki. Warunkiem koniecznym do utworzenia samorządu zawodowego jest wcześniejsze osiągnięcie statusu **zawodu zaufania publicznego**.

Samorządy zawodowe mogą zrzeszać jedynie osoby wykonujące zawody zaufania publicznego. Trybunał Konstytucyjny w swoich orzeczeniach podkreśla, że profesja taka musi wiązać się z zaspokajaniem potrzeb o istotnym znaczeniu, wymagać wysokich kwalifikacji etycznych oraz merytorycznych, a także wiązać się z dostępem do sfery prywatności klienta – przyjmowaniem informacji o charakterze tajemnicy zawodowej. Patrz wyrok z dnia 7 maja 2002 r. Sygn. akt SK 20/00 - *“Zawód zaufania publicznego” to zawód polegający na obsłudze osobistych potrzeb ludzkich, wiążący się z przyjmowaniem informacji dotyczących życia osobistego i zorganizowany w sposób uzasadniający przekonanie społeczne o właściwym dla interesów jednostki wykorzystywaniu tych informacji przez świadczących usługi. Wykonywanie zawodu zaufania publicznego określone jest dodatkowo normami etyki zawodowej, szczególną treścią ślubowania, tradycją korporacji zawodowej czy szczególnym charakterem wykształcenia wyższego i uzyskanej specjalizacji...”*. Podobnie w kwestii zawodu zaufania publicznego Trybunał Konstytucyjny wyraził się w wyroku z dnia 24 marca 2015 r. Sygn. akt K 19/14. Cytat: *do cech takiego zawodu należą: a) konieczność zapewnienia prawidłowego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu, ze względu na znaczenie, jakie dana dziedzina aktywności zawodowej ma w społeczeństwie, b) udzielanie świadczeń i wchodzenie przez przedstawicieli omawianych zawodów w kontakty z osobami fizycznymi w razie wystąpienia potencjalnego lub realnego zagrożenia dóbr o szczególnym charakterze (np. życia, zdrowia, wolności, godności, dobrego imienia), c) staranność i dbałość przedstawicieli omawianych zawodów o interesy osób korzystających z ich usług, troska o ich osobiste potrzeby, a także zapewnienie ochrony gwarantowanych przez Konstytucję praw podmiotowych jednostek, d) wymaganie szczególnych kwalifikacji do wykonywania omawianych zawodów, obejmujących nie tylko odpowiednie, formalne wykształcenie, ale także nabyte doświadczenie oraz dawanie rękojmi należytego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu, z uwzględnieniem szczególnych norm deontologii zawodowej, e) pozyskiwanie informacji osobistych i dotyczących życia prywatnego osób korzystających z usług przedstawicieli zawodu zaufania publicznego; informacje te stanowią tajemnicę zawodową, a zwolnienie z niej może nastąpić na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 89, poz. 555, ze zm.), ...”*

2. W odniesieniu do usług zarządzania nieruchomościami nie tylko nie mamy do czynienia z zawodem zaufania publicznego, ale nawet **nie mamy do czynienia z formalnym pojęciem zawodu regulowanego**.

W ciągu niemal trzydziestu lat obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn), zawodowy charakter usług zarządcy oraz pośrednika uległ legislacyjnej erozji aż do zupełnego zniknięcia z formalnej regulacji:

I okres: 1 stycznia 1998 r. – 31 grudnia 2013 r. (reglamentacja działalności zawodowej).

Zgodnie z ówczesnym art. 184 uogn, zarządzanie nieruchomościami definiowano jako działalność zawodową wykonywaną przez zarządców. Zarządcą mogła być wyłącznie osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową. Podmioty gospodarcze mogły prowadzić działalność w tym zakresie tylko pod warunkiem, że czynności te były bezpośrednio wykonywane przez licencjonowanych specjalistów.

II okres: 1 stycznia 2014 r. – 31 sierpnia 2017 r. (uchylenie reglamentacji i okres przejściowy). Ustawa deregulacyjna z dnia 13 czerwca 2013 r. uchyliła art. 184 uogn, wprowadzając stan dwoistego traktowania zarządcy. Status „zarządcy” przysługiwał wówczas zarówno przedsiębiorcom, jak i osobom fizycznym nieprowadzącym działalności gospodarczej. Działalność zarządzania nieruchomościami mogła być wykonywana równoległe jako zawód bądź przedsiębiorca, te sytuacje mogły się też pokrywać.

III okres: od 1 września 2017 r. do dziś (utrata formalnego statusu zawodowego). Nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r. (ustawa z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw) ostatecznie wyeliminowała z obrotu prawnego pojęcie „działalności zawodowej” w zakresie zarządzania nieruchomościami. Obecnie obowiązujący art. 184a uogn stanowi jednoznacznie: **„Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami”**.

Przepis ten wyklucza traktowanie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami jako działalności zawodowej osób fizycznych (nieprowadzących działalności gospodarczej) a jedynie jako działalności gospodarczej prowadzonej przez przedsiębiorców (podobnie patrz komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami Ewa Bończak Kucharczyk Wydawnictwo Wolters Kluwer Warszawa 2023 strona 1321.).

Z istoty pojęcia „zawód” wynika, że jest on przymiotem przynależnym człowiekowi. Zarządca nieruchomości to z obecnej definicji ustawowej przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami. Elementów zawodowości zarządcy nieruchomości można się jedynie dopatrzeć, gdy zarządca jako osoba fizyczna jest jednocześnie przedsiębiorcą.

Ustawodawca dopełnił tę konstrukcję poddając penalizacji prowadzenie działalności na podstawie umów o zarządzanie nieruchomościami przez osoby, która nie są przedsiębiorcami. Art. 198b.1. uogn *„Kto ...3) podejmuje decyzje i wykonuje czynności określone w umowie o zarządzanie nieruchomością, o której mowa w art. 185 ust. 2, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 184a – podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.”*.

3. Tworzenie przymusowego samorządu dla profesji, która formalnie nie istnieje i nie posiada cech zawodu zaufania publicznego, stanowi przejaw skrajnej nadregulacji. Budowanie organizacji w sposób arbitralny a następnie przymusowe wcielanie do niej osób pod rygorem pozbawienia prawa wykonywania zawodu, stanowiłoby w istocie zaprzeczenie

idei samorządności. Starania pomysłodawców wyglądają w gruncie rzeczy mało poważnie, wręcz kuriozalnie.

Próba tworzenia struktur samorządowych przed zdefiniowaniem ról zawodowych jest odwróceniem racjonalnej ścieżki legislacyjnej i prowadzi do powstania dysfunkcyjnej, biurokratycznej nadbudowy. Byłaby to karykatura samorządu zawodowego.

4. Obecnie zdefiniowane zarządzanie nieruchomościami nie spełnia warunku **wysokiej profesjonalizacji**, skoro od kilkunastu lat prawo nie stawia się żadnych wymogów w zakresie posiadania elementarnych kompetencji, nawet umiejętności czytania i pisania. Obecnie regulowana działalność zarządzania nieruchomościami **nie daje również formalnej rękąmi należytego wykonywania zawodu**.

5. Przynależność do obowiązkowego samorządu zawodowego jest uzasadniona wtedy, gdy dana profesja spełnia przesłankę zaspokajania istotnych potrzeb osobistych obywateli (takich jak ochrona życia, zdrowia, wolności czy godności). Działalność zarządcy nieruchomości nie wpisuje się w ten katalog, gdyż skupia się wyłącznie na obsłudze sfery gospodarczej i majątkowej. Jego praca nie stanowi zaspokajania potrzeb osobistych jednostki, lecz jest formą obsługi interesów ekonomicznych.

6. Brak jest przesłanki **ważnego interesu społecznego**. Państwo „ceduje” część swoich kompetencji władczych (np. nadawanie uprawnień) na grupę zawodową wyłącznie wtedy, gdy jest ona w stanie skutecznie zadbać o standardy etyczne i zawodowe niż organy administracji. Przymusowa przynależność do samorządu jest dopuszczalna, gdy jest to niezbędne dla ochrony interesu społecznego. W przypadku zarządzania nieruchomościami mamy wręcz przeciwną sytuację – w interesie publicznym leży utrzymanie bezpośredniego nadzoru państwa nad tak kluczową gałęzią gospodarki, jaką jest rynek nieruchomości. Przekazanie nadzoru nad rynkiem nieruchomości w ręce korporacji zawodowej, rezygnacja państwa z jego prerogatyw w zakresie monitorowania procesów gospodarowania nieruchomościami obywateli byłoby „prywatyzacją nadzoru”.

7. Nie istnieje nadzwyczajna potrzeba stworzenia samorządu zarządców nieruchomości ze względu na nadmierność negatywnych zjawisk na rynku nieruchomości. Rozpowszechniana intencjonalnie narracja o rzekomych nadużyciach, nie znajduje potwierdzenia w faktach i służy jedynie sztucznej kreacji potrzeby wprowadzenia nadmiernej regulacji.

Argumentacja pomysłodawców, jakoby samorząd miał lepiej chronić klientów, opiera się na subiektywnej manipulacji, a nie na faktach popartych stosownymi obiektywnymi analizami potwierdzającymi mniejszą podatność na zjawiska negatywne zawodów zrzeszonych w samorządach nad zawodami niezrzeszonymi.

Jeśli zachodzi potrzeba ochrony rynku przed zjawiskami niepożądanymi, to właśnie państwo dysponuje odpowiednimi i skutecznymi narzędziami. Państwo zapewnia porządek

oraz przestrzeganie prawa, w tym na rynku nieruchomości, poprzez liczne, sprawnie funkcjonujące instytucje. Ochronę relacji z konsumentami zapewniają - Inspekcja Handlowa oraz UOKiK, kontrolę nad przepływami finansowymi sprawuje GIIF, a nadzór nad bezpieczeństwem danych osobowych (RODO) należy do Prezesa UODO. W przypadkach naruszenia prawa ostateczną kontrolę sprawuje Policja, Prokuratura oraz Sądy.

8. W przedstawionym na posiedzeniu ww. zespołu zabrakło rzetelnej kalkulacji kosztów powstania i utrzymania nowej przymusowej struktury. W ogóle nie przedstawiono żadnej kalkulacji. W świetle danych z innych branż koszty jawią się jako niebagatelne. Obecne miesięczne stawki składek w istniejących samorządach zawodowych oscylują w granicach: komornicy sądowi: 300 – 600 zł, notariusze: ok. 200 zł, adwokaci i radcowie prawni: 130 – 150 zł, architekci: 125 – 200 zł, lekarze, biegli rewidenci, doradcy podatkowi: ok. 120 zł, pielęgniarki i położne: ok. 80 zł. Można przypuszczać, że miesięczne obciążenia każdego zarządcy objętego przymusem przynależności mogą wynosić od 50 do 100 zł.

Skalę ewentualnych obciążeń finansowych uzmysławia wstępna kalkulacja potencjalnych przychodów takiej struktury. W Polsce funkcjonuje około 190 tysięcy wspólnot mieszkaniowych. Uwzględniając zarządców obsługujących nieruchomości komercyjne oraz zasoby prywatne, można szacować, że liczba osób fizycznych wykonujących czynności zarządzania wynosi co najmniej 200 tysięcy.

Przy hipotetycznym założeniu składki na poziomie zaledwie **50 zł** miesięcznie, przychód samorządu wyniosłby **10 mln zł** miesięcznie. **Przy składce 100 zł, kwota ta wzrasta do 20 mln zł miesięcznie, co daje gigantyczną sumę 240 milionów złotych rocznie.** To są ogromne środki, które przymusowo, bez jakiegokolwiek sensu wytransferowane z kieszeni osób pracujących w branży oddane byłyby do dyspozycji absolutnie zbędnej biurokratycznej struktury. Ostateczna skala tego obciążenia zależy oczywiście od definicji ustawowej „zarządcy” i zasięgu przymusu członkowskiego.

9. Podsumowanie. Zarządca nieruchomości, nie spełnia formalnych i merytorycznych przesłanek uzasadniających utworzenie samorządu zawodowego. Wprowadzenie przymusu korporacyjnego, biurokratycznego „zamordyzmu” w tej branży byłoby prawnie wadliwe, ekonomicznie szkodliwe i niezasadne finansowo.

Obowiązujący system prawny pozwala na tworzenie obok samorządów przymusowych samorządy dobrowolne w oparciu o art. 17 ust. 2 Konstytucji RP oraz stosowne ustawy. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby zainteresowane podmioty realizowały swoje cele w ramach struktur fakultatywnych, konkurując jakością i ofertą z innymi organizacjami rynkowymi a nie za pomocą restrykcyjnego, kontrderegulacyjnego prawa zapędzały zarządców za ich własne pieniądze do przymusowej korporacji.

CZĘŚĆ II: PROPOZYCJA SYSTEMOWEGO PODNIESIENIA JAKOŚCI USŁUG ZARZĄDZANIA POPRZEZ USTAWICZNE DOSKONALENIE ZAWODOWE.

1. Kwestia ponownej regulacji zawodów rynku nieruchomości wg komunikatów ministerstwa.

Co do działalności zarządcy nieruchomości (pośrednika w obrocie nieruchomościami), stwierdzamy, że nie ma naglącej potrzeby takiej regulacji. Działalność zarządców (także pośredników) nie różni się w ilości zjawisk negatywnych od sytuacji w innych dziedzinach działalności gospodarczej czy zawodowej. Ewentualne sporadyczne przypadki towarzyszą każdej działalności i nie uzasadniają wnikania branży w biurokratyczne ograniczenia. Mamy nieodparte wrażenie, że powstała z nagłą urzędniczą chęć natychmiastowej regulacji tych zawodów nie wynika z chęci ochrony rynku, potrzeb ekonomicznych i społecznych a potrzeb powstałych poza rynkiem nieruchomości.

Gdyby jednak (mimo braku takiej konieczności), miała być dokonywana jakakolwiek zmiana to powinna realnie wpływać na podniesienie jakości usług przy jak najmniejszym demolowaniu utrwalonej przez ostatnie lata działalności zarządców i pośredników, przy jak najmniejszej biurokratyzacji. Zmiany reguł działalności gospodarczej powinny uwzględniać nabyte prawa.

Ponieważ przekazane na ww. spotkaniu przez Pana Ministra werbalnie zapowiedzi regulacji mają charakter hasłowy – ustosunkujemy się do tego co do nas dotarło. Zostaliśmy poinformowani, że będzie dokonane przez ministerstwo zgłoszenie do wykazu prac rządu w zakresie regulacji zawodu zarządcy nieruchomości (pośredników). Usłyszeliśmy informacje co do prowadzenia w ramach ministerstwa Centralnego Rejestru Zarządców. Takiemu wpisowi miałyby podlegać osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, niekarane, po studiach wyższych (kierunkowych studiach podyplomowych), usłyszeliśmy o minimalnych wymogach programowych oraz o 6 miesięczne praktykach zawodowych, ponadto zadeklarowane zostało przywrócenie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Osoby, które prowadzą działalność w zakresie zarządzania miałyby możliwość wejścia do tego systemu na uproszczonych zasadach (minimum 2 letni okres wykonywania zawodu), podobnie osoby, które w przeszłości uzyskały licencje zawodowe.

Powyższe oznacza, że regulacja w tej postaci byłaby w istocie przywróceniem systemu licencjonowania, ale bez licencji, w jego schyłkowej wersji, która była przyczyną późniejszej deregulacji.

1. Zmiana statusu zarządcy nieruchomości (pośrednika w obrocie nieruchomościami). Uznanie, że zarządca ponownie miałby być osobą fizyczną wykonującą zawód o ile byłby wpisany do rejestru zarządców - oznacza generalną zmianę statusu prawnego zarządcy nieruchomości. Obecnie zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, może nim być zarówno osoba prawna, osoba fizyczna czy jednostka organizacyjna dopuszczona do obrotu gospodarczego.

Z kontekstu wypowiedzi Pana Ministra wynika, że mielibyśmy do czynienia z powrotem do definicji zarządcy jako osoby fizycznej wykonującej czynności zawodowe zarządcy (pod

warunkiem posiadania obligatoryjnego wpisu do rejestru zarządców). W konsekwencji przedsiębiorcy swoją działalność zarządzania mogli by wykonywać pod warunkiem posługiwania się takim zarządcą (patrz powyżej nasze uwagi dotyczące pierwszego okresu licencjonowania zawodu). To jest najważniejsza systemowa zmiana bowiem bezpośrednio uderza w działalność gospodarczą tysięcy firm.

Pomysł ten demoluje obowiązujący system prowadzenia działalności gospodarczej zarządzania nieruchomościami. W braku jakichkolwiek analiz dotyczących skutków (ekonomicznych i społecznych) tych zmian, zwracamy uwagę, że zgodnie z szacunkami za I kwartał 2026, jest około 208 500 podmiotów deklarujących w ramach swojej działalności zarządzanie nieruchomościami - kod PKD 68.32.Z. Z kolei według rejestrów branżowych, liczba faktycznie aktywnych firm, dla których zarządzanie nieruchomościami jest kluczowym obszarem operacyjnym, oscyluje w granicach 160 000 – 170 000.

Z tej liczby około 80 – 85 % działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami prowadzonej jest w formie wpisu do CEIDG - Jednoosobowe Działalności Gospodarcze) - taki jest podstawowy model pracy zarządców działających na własny rachunek lub jako podwykonawcy. Około 15-20 % podmiotów działa na zasadzie wpisu do KRS – przy czym warto pamiętać tym, że obejmuje to także duże firmy z liczną kadrą zarządzającą nieruchomościami komercyjnymi oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

Proponowana regulacja tylko z powodu samej zmiany statusu zarządcy nieruchomości uderzy bezpośrednio w co najmniej 170 tysięcy przedsiębiorców a biorąc pod uwagę, że w ramach poszczególnych przedsiębiorstw pracuje na różnych zasadach po kilka a nawet kilkadziesiąt osób – uderzy bezpośrednio w 350 tysięcy do 400 tysięcy osób. Te wszystkie podmioty będą musiały zmienić swoją działalność gospodarczą w wyniku wdrożenia tych pomysłów.

Konsekwencje zmiany statusu. Zmiana statusu zarządcy nieruchomości nie poprawi w żaden sposób sytuacji jakości usług zarządzania, bo w czym miałyby być z tego korzyść dla rynku. Efekt jaki w wyniku tej zmiany powstanie to dezorganizacja obecnej działalności gospodarczej i obciążenie znacznymi kosztami przedsiębiorców działających w tej branży co z kolei w oczywisty sposób przełoży się na wzrost kosztów klientów korzystających z ich usług – bo ktoś za te pomysły w końcu musi zapłacić. Powrót do definicji zarządcy rozumianego jako osoba fizyczna wpisana do rejestru (system licencyjny bez licencji) jest zbędny dla realizacji celu podniesienia jakości zarządzania nieruchomościami. Możliwe są alternatywne sposoby dojścia do tego celu bez przewracania utrwalonej działalności gospodarczej.

2. Niekaralność Zarządcy. Jednym z warunków wymienionych przez Pana Ministra była niekaralność zarządcy. Jeśli to kryterium zostanie wprowadzone, konieczne jest zawężenie wymagań niekaralności do tych przestępstw, które mogą mieć wpływ na wykonywanie czynności zarządzania.

3. Jednym z elementów proponowanego systemu ma być posiadania wyższego wykształcenia kierunkowego lub w ramach uzupełniających studiów podyplomowych. Jest to propozycja nierozważna, absolutnie nie do zaakceptowania. Z naszych analiz wynika, że

przy wprowadzeniu tego wymogu groźba relegowania z rynku pracy mogłaby dotknąć kilkadziesiąt tysięcy osób – nawet do 100 tysięcy osób (ocenia się, że wykształceniem średnim legitymuje się około 40 % osób pracujących bezpośrednio w zarządzaniu nieruchomościami, jeśli chodzi o pracowników tych przedsiębiorstw administracyjnych do - 60%). Ministerstwo nie przeprowadziło żadnej analizy potrzeb w tym zakresie.

Kilkadziesiąt tysięcy osób ma iść na bruk z powodu braku podstawowej analizy skutków takiej regulacji? Dla osób, które nie mają wyższego wykształcenia ministerstwo proponuje przymus uzupełnienia wykształcenia w ciągu dwóch lat. Dwa lata - studia wyższe? Na jakiej uczelni? A choćby i cztery lata - tylko po co? Jakże przerażające jest to, że powstają takie pomysły i że pomimo ich oczywistej nieracjonalności są z powagą prezentowane w przestrzeni publicznej.

To właśnie wymóg wyższego wykształcenia, zarówno dla zarządców jak i pośredników w obrocie nieruchomościami, niefortunnie wprowadzony w końcowym etapie funkcjonowania systemu licencjonowania był podstawowym argumentem dla zderegulowania tych zawodów, to była najważniejsza przyczyna deregulacji. Wskazywano wówczas, że wyższe wykształcenie dla niewymagających tego czynności zarządzania stwarza sztuczne bariery niedostępności dla wielu młodych ludzi wchodzących na rynek pracy, poprzez piętrzenie nieuzasadnionych merytorycznie, ponad rzeczywistą potrzebę, wyolbrzymionych wymagań. Dlatego przypominamy, jak ewoluowały wymogi wykształceniowe przez okres obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami - to jest bardzo istotne dla budowania nowych rozwiązań bez ponownego popełniania tych samych błędów do czego zmierza obecna propozycja.

Ewolucja zasad uzyskiwania uprawnień zawodowych (Pośrednik / Zarządca)

Okres obowiązywania	Wymagane wykształcenie	Status egzaminu państwowego, licencje	Podstawa prawna
01.01.1998 – 31.12.2007	Minimum średnie, kurs kwalifikacyjny wg programu ministerstwa.	Egzamin obowiązkowy (wyjątek - zwolnienie na podstawie dorobku zawodowego sprzed 1998 r.).	Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741)
01.01.2008 – 31.12.2013	Wyższe kierunkowe lub kierunkowe studia podyplomowe	Egzamin zniesiony całkowicie (licencję wydawane na podstawie dyplomu i praktyki). Praktyki w miejsce egzaminu.	Nowelizacja z 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. 2007 nr 173 poz. 1218)
od 01.01.2014	Brak jakichkolwiek wymogów	BRAK LICENCJI (całkowita likwidacja uprawnień państwowych i egzaminów).	Nowelizacja z 13 czerwca 2013 r. (Dz.U. 2013 poz. 829)

Pomimo tego, że obecnie nie jest wymagane żadne wykształcenie, to obsługa rynku nieruchomości w zakresie zarządzania i pośrednictwa nie stwarza żadnych z tego właśnie powodu problemów - odpowiedzialność za poziom usług ponosi przedsiębiorca, który w walce konkurencyjnej nie może sobie pozwolić na bylejakość.

Wymagania od zarządcy lub pośrednika wykształcenia wyższego w zakresie wiedzy dotyczącej rynku nieruchomości okazało się nadmierne. Uzasadnianie tych propozycji nadużywanymi frazami o zapewnieniu bezpieczeństwa przykrywają rzeczywisty brak rozeznania w zakresie rynku nieruchomości. Przecież tymi samymi nieruchomościami gospodarują jako konstytutywne organy - zarządy wspólnot mieszkaniowych a jednak od członków tych władz nie wymaga się, bardzo słusznie, żadnego wykształcenia, podobnie jest z zarządami spółek z o.o., spółek akcyjnych, w których gospodaruje się miliardami złotych. Używanie takich argumentów jako decydujących dla podejmowania tak ważkich decyzji świadczy o płytkości podstaw merytorycznych dla biurokratyzowania zawodów rynku nieruchomości.

Po kilkunastu latach braku wymogów wykształceniowych pojawia się antyrynkowa, niezasadna ekonomicznie, merytorycznie i społecznie propozycja wykształcenia wyższego. Już sama informacja o tym pomysle doprowadziła do silnego wzburzenia przedsiębiorców działających na tym rynku. Otrzymujemy mnóstwo telefonów, maili z pytaniami co zrobią ze swoimi firmami, które uruchomili w oparciu o porządek deregulacyjny, dobrze wykonują swoje usługi, płacą podatki...

Zacytujmy dosłowne brzmienie fragmentu jednego z otrzymanych maili – oddaje on skrajne poczucie zagrożenia bytu ekonomicznego tysięcy rodzin: *„W chwili obecnej moja firma z powodzeniem obsługuje ponad 100 nieruchomości w Warszawie i okolicach. Zatrudniam kilkadziesiąt osób, nasi Klienci są bardzo zadowoleni z naszych usług. Jestem PRZERAŻONY proponowanymi zmianami w zakresie planowanych wymagań związanych z koniecznością posiadania studiów podyplomowych, ponieważ nie będę mógł ich odbyć. Czy oznacza to, że będę musiał rozwiązać umowy o administrowanie z ponad setką zadowolonych Klientów, zwolnić kilkadziesiąciu pracowników i zamknąć prowadzoną od wielu lat firmę? Skazać siebie i Rodzinę na utratę dochodów? Przestać płacić zobowiązania, które na przestrzeni lat zostały zawarte oraz zostać zmuszony do ogłoszenia upadłości? Przecież to jest "bandytyzm". Zaufałem ówczesnemu Rządowi, że będę mógł prowadzić swoją firmę, utrzymywać Rodzinę i pracowników, godnie żyć, mieć możliwość wykonywania zawodu po deregulacji i poświęcić się dotychczasowej pracy do końca moich dni, a teraz to wszystko ma być zniszczone?”*

Kto na takim rozwiązaniu skorzysta? Zapewne nie skorzystają klienci - bo dla zakresu ich obsługi zupełnie wystarcza wiedza fachowa nie objęta cenzusem wyższej szkoły. Nie skorzysta na tym sama branża zarządzania nieruchomościami, nie będzie beneficjentem takich rozwiązań rynek nieruchomości. Jedynymi beneficjentami będą uczelnie wyższe - na podstawie specjalnie, nienaturalnie wykreowanego popytu – znowu ruszy na rynku nieruchomości nieco zwiędły obecnie, uczelniany interes edukacyjny.

Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości od początków swojego istnienia wspiera edukację, organizujemy nieustannie szkolenia, seminaria i konferencje, podnoszące

wiedzę uczestników rynku nieruchomości. Jesteśmy jednak przeciwni ustaleniu wykształcenia wyższego jako wymogu do uprawiania zawodu zarządcy nieruchomości (pośrednika w obrocie nieruchomościami) jako niezasadnego, wprowadzanego bez rozeznania potrzeb.

Konkluzja co do rekomendowanych wymogów wykształcenia. Uważamy, że ewentualne wymagania wykształceniowe powinny być oparte o wykształcenie średnie plus kierunkowe kursy organizowane przez organizacje zawodowe rynku nieruchomości wg programów ustalonych przez ministerstwo – tak jak to było w pierwszym okresie obowiązywania licencji. Co do kształcenia na poziomie szkoły wyższej - powinno być obecne jako alternatywa wyłącznie dla osób tym zainteresowanych, również w oparciu o program ministerstwa.

4. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. Pan Minister, jako jeden z elementów zmiany zawodu zarządcy nieruchomości (pośrednika w obrocie nieruchomościami), wskazał powołanie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Propozycja ta ma możliwość zrealizowania o ile zostanie dokonana zmiana statusu zarządcy o czym piszemy w punkcie 1 - co nie jest naszym zdaniem konieczne.

Obecnie zarządca nieruchomości jest kontrolowany przez PIH, UOKiK, GIIF, prokuratury i policję a w sprawach cywilnych i karnych przez sądy. Wprowadzenie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej to element dodatkowej ścieżki odpowiedzialności zarządcy (pośrednika) poprzez wdrożenie kolejnej procedury, tym razem z zaangażowaniem sądów administracyjnych. Orzeczenia Komisji Odpowiedzialności Zawodowej muszą podlegać dwuinstancyjnej procedurze administracyjnej a po wydaniu stosownych decyzji przez organ mogą być skarżone w postępowaniu przed dwuinstancyjnymi sądami administracyjnymi.

Zamiast spodziewanego efektu oczyszczania środowiska zarządców otrzymamy mało skuteczne narzędzie, które w końcowym rezultacie da skutki mniejsze niż uzyskane w innych procedurach. Czy naprawdę jest konieczne dla rynku nieruchomości przy tak rozbudowanym państwowym aparacie kontrolnym, wydawanie pieniędzy na dodatkowe ministerialne etaty dla zapewnienia obsługi KOZ?

5. Proponowany przez Pana Ministra Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości, to quasi system licencjonowania wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości (pośrednika) – ministerstwo wprawdzie nie nazywa tego licencjami, bo podstawą wykonywania zawodu nie byłby wprost dokument licencji a wpis do takiego rejestru. Wpis byłby konstytutywny dla powstania uprawnienia do wykonywania tego zawodu. Żeby otrzymać taki wpis trzeba spełnić szereg warunków, zdolność do czynności prawnych, no i oczywiście kierunkowe wykształcenie wyższe (patrz nasze uwagi wyżej). W istocie mamy więc do czynienia z projektem przywrócenia zdeformowanego systemu licencjonowania bez dokumentu licencji. Niewydawanie licencji dla potwierdzenia nabytych poprzez wpis uprawnień wydaje się niepotrzebną próbą zatarcia skojarzeń z systemem tak ochoczo wcześniej deregulowanym.

Powstaje wątpliwość czy w dobie akcji deregulacyjnej rządu jest sens dodatkowego ewidencjonowania zarządców (pośredników) biorąc pod uwagę, że ich działalność w zarządzaniu (pośrednictwie) jest przecież wielokrotnie rejestrowana w systemie KRS, CEiDG i

REGON. Podstawą wpisu ma być posiadanie stosownego wykształcenia wyższego i odbycie 6 miesięcznych praktyk. W jakim trybie będzie następował wpis o tak ważkich konsekwencjach? Czy będzie powołana odpowiednia co do sprawdzania wypełnienia warunków uzyskania wpisu komisja kwalifikacyjna czy też będą tego dokonywać pracownicy ministerstwa? Odmowa wpisu, jako decydująca o zawodowym losie zarządcy (pośrednika), będzie musiała mieć postać decyzji administracyjnej, która w przypadku odwołania podlega obowiązkowi dwuinstancyjnego rozpatrzenia w ramach administracji a następnie dwuinstancyjnej kontroli sądu administracyjnego.

W efekcie uzależnienie możliwości wykonywania zawodu od wpisania na listę w istocie staje się narzuceniem kolejnych barier na działalność gospodarczą. Warto dodać, że tego rodzaju biurokratyczne procedury nie są darmowe – kosztują. Wobec tego oznacza to wprost obciążenie zainteresowanych kosztami wpisu albo finansowaniem przez budżet, czyli w konsekwencji obciążenie wszystkich podatników.

Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości była przeciwnikiem likwidacji licencji w ramach deregulacji dokonanej przez ówczesny rząd Pana Premiera Donalda Tuska w 2013 roku. Dla zdobycia licencji kilkadziesiąt tysięcy ludzi wyłożyło ogromne pieniądze na ukończenie kursów, studiów, praktyki zawodowe, zdanie egzaminów - wielkie kwoty, które w wyniku deregulacji okazały się wielką stratą gospodarczą.

Oceniamy, że przeciętny posiadacz licencji zarządcy i pośrednika poniósł ogromne koszty; kurs wg wymogów programowych ustalonych przez ministerstwo kosztował od osoby około **1800 – 2500 zł**, egzaminy kosztowały około **1000 zł.**, należy dodać do tego koszty przejazdów, noclegów a później, gdy już bez egzaminu wymagane były studia podyplomowe - kosztowało to od **5000 zł** do nawet około **10 000 zł**, do tego koszt praktyk zawodowych od **1000 do 2000** złotych od jednej osoby. Pośrednikom wydano **21 349** licencji państwowych, zarządcom państwowych licencji wydano łącznie **24 934**. Razem tych licencji wydano **46 283**. Mnożąc tę liczbę przez znacznie zaniżoną średnią kwotę kosztów zdobycia licencji - **5000 zł** otrzymujemy zatrważającą kwotę **231 415 000 zł straty jaką poniosło środowisko rynku nieruchomości**. Tak naprawdę ta kwota była znacznie większa. Tyle pieniędzy należących często do młodych ludzi na dorobku poszło w błoto.

Po wprowadzeniu deregulacji, w nowej rzeczywistości odnalazło się dziesiątki tysięcy firm, nie miały innego wyjścia. Przedsiębiorcy inwestując swoje pieniądze przeorganizowali swoje firmy, powstało mnóstwo nowych podmiotów obsługujących rynek nieruchomości. W końcu powiedziano nam, że rynek bez licencji to lepszy rynek, to wartość, na której na nowo muszą budować swoją działalność. I oto okazuje się, że po 13 latach znowu manipuluje się przedsiębiorcami na rynku nieruchomości chcąc uwikłać ich bez zupełnego sensu w regulację odwracającą to co wcześniej to samo środowisko władzy z hukiem zlikwidowało.

Oznacza to przymuszanie przedsiębiorców do poniesienia nowych kosztów, gigantycznych kosztów. Gigantycznych, bo w propozycji jak wyżej wspomnieliśmy jest obowiązkowe wyższe wykształcenie a studia obecnie nie da się opędzić za pięć tysięcy złotych. Trudno znaleźć większy bezsens legislacyjny jak obecne propozycje wprowadzenia

wykształcenia wyższego. Brak stabilności i przewidywalności regulacyjnej drastycznie obniża zaufanie obywateli do państwa i destabilizuje kluczowy sektor gospodarki.

Nie da się przejść nad tym do porządku dziennego, ofiarami nieprzemyślanych rozwiązań może być kilkaset tysięcy przedsiębiorców na rynku nieruchomości.

Z jednej strony usłyszeliśmy wówczas od Pana Premiera Donalda Tuska (2012 - 2013) jednoznaczne, wdrożone następnie w życie deklaracje - cytaty:

- „*Będziemy w tej sprawie nieugięci. Jeśli ktoś uważa, że licencja państwowa jest jedynym gwarantem jakości, to się myli. **Najlepszym weryfikatorem jakości usług jest wolny rynek i klient, a nie urzędowy papier.***”

- „*Państwo nie powinno zajmować się sprawdzaniem, czy ktoś potrafi sprzedać mieszkanie, czy nie. **To jest rola rynku.** Jeśli ktoś jest kiepskim pośrednikiem, to po prostu nie będzie miał klientów*”.

- „*Nie mamy miliardów na dosypywanie do gospodarki, ale mamy instrument, który nic nie kosztuje: **wolność gospodarczą.** Otwarcie zawodów takich jak pośrednik czy zarządca to uwolnienie energii tysięcy ludzi, którzy dziś są blokowani przez biurokrację*”.

- „*Słyszemy, że bez licencji zapanuje chaos. Ja pytam: czy dzisiejsze licencje chronią nas przed oszustami? Nie. Chronią nas dobre prawo cywilne i sądy. **Licencja to często tylko parawan,** za którym chowa się brak realnej konkurencji*”.

Z drugiej strony aktualnie Szanowny Pan Minister wysyła komunikaty przeciwne, że stan obecny jest niewłaściwy i będzie Pan zawody rynku nieruchomości regulował **NA NOWO, ALE PO STAREMU.**

Z kolei obecny Premier konsekwentnie podtrzymuje swoje deklaracje, że deregulacja nie jest jednorazowym wydarzeniem, ale stałym elementem polityki rządu czego potwierdzeniem jest zrealizowany pierwszy pakiet deregulacyjny a w lutym tego roku ogłoszony pakiet „Deregulacja 2.0.

Część III. Propozycje Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości doskonalenia działalności zarządców i pośredników.

Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości uważa, że jeśli mają być dokonywane jakiegokolwiek zmiany powinny one wносить realną wartość a nie być odsłoną biurokratyzacji. Nasza Federacja opracowała propozycje zmian nieburzących istniejącego porządku prawnego i utrwalonej przez lata działalności gospodarczej zarządców i pośredników, które realizują postulat podniesienia jakości obsługi rynku nieruchomości. Nasze propozycje gotowi jesteśmy przedłożyć do dyskusji Panu Ministrowi. Poniżej pragniemy zwrócić uwagę na istniejące problemy, które wymagają uporządkowania.

• **Brak regulacji dotyczących klauzuli wyłączności pośredniczenia skutkuje brakiem rozumienia na czym polega wyłączność. W efekcie wpisywane są klauzule, które bardzo**

często są klauzulami abuzywnymi. Pośrednicy nie mają wzorca dla zawierania w umowach pośrednictwa klauzul wyłączności, wskutek tego powstają zapisy skutkujące często nieważnością umów. Proponowana przez nas zmiana zmniejszy liczbę spraw w sądach i liczbę klauzul abuzywnych, w sposób realny przyczyni się do ujednoczenia stosowania tej klauzuli - przyczyni się to do podniesienia bezpieczeństwa obsługi konsumentów.

Przykładowe klauzule abuzywne dotyczące wyłączności w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jakie są umieszczone w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych:

Sygnatura akt: XVII AmC 3008/14, data wyroku: 2016-09-07 *„Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność z odpowiednim stosowaniem art. 550 kodeksu cywilnego, co oznacza, że Klient oddaje sprawę do prowadzenia tylko Pośrednikowi, bez możliwości powierzenia jej innemu podmiotowi w szczególności innemu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami i w przypadku zawarcia umowy wskazanej w § 2 powyżej przez Klienta z potencjalnym nabywcą (bez względu na sposób skojarzenia stron), zobowiązuje się uiścić Pośrednikowi wynagrodzenie określone w punkcie § 4 poniżej, chyba że Pośrednik nie podjął żadnych czynności pośredniczenia, do których świadczenia zobowiązał się w ramach niniejszej umowy”*

Komentarz: Wynagrodzenie jako sankcja za niewykonanie zobowiązania.

Sygnatura akt: XVII AmC 9754/12, data wyroku: 2013-07-29 *„Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy podpisanej z Pośrednikiem na wyłączność przed podpisaniem umowy z osobą nie będącą klientem Pośrednika, po uprzedniej zapłacie Pośrednikowi kary umownej, której wysokość strony ustalają na kwotę wynagrodzenia za usługę wynikającą z par. 5”*

Komentarz: kara umowna za odstąpienie od umowy z klauzulą wyłączności

Sygnatura akt: XVII AmC 2690/12, data wyroku: 2012-05-31 *„Zamawiający zapewnia, że jeśli umowa w polu "warunki umowy" na odwrotnej stronie zostanie określona jako "na wyłączność" to zapłaci Pośrednikowi Wynagrodzenie w każdym przypadku, gdy podpisze umowę, której przedmiotem będzie sprzedaż Nieruchomości, niezależnie od tego, czy nabywca został mu przedstawiony przez Pośrednika i czy czynności pośrednictwa przyczyniły się do przeprowadzenia tej konkretnej transakcji”*

Komentarz: wyłączność jako podstawa zapłaty wynagrodzenia bez względu na udział pośrednika. Wyłączność oderwana od podstawy stosunku prawnego.

Sygnatura akt: XVII AmC 297/07, data wyroku: 2008-04-09 *„Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu Pośrednikowi wynagrodzenie określone w punkcie 4, bez względu na to w jaki sposób doszło do skojarzenia stron.”*

Proponujemy przywrócenie wcześniejszego (sprzed deregulacji) zapisu dotyczącego wyłączności z uwzględnieniem obecnej definicji pośrednika. „art. 180 ust. 3a „Umowa

pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika. Art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.”

Dla przypomnienia brzmienie Art. 550 Kodeksu cywilnego. *„Jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżona została na rzecz kupującego wyłączność bądź w ten sposób, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, bądź też w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odprzedawcą zakupionych rzeczy na oznaczonym obszarze, sprzedawca nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu.”*

- **Kwestie pośredniczenia na rzecz obu stron tej samej transakcji.**

Podnoszony medialnie postulat wprowadzenia zakazu pośredniczenia na rzecz obu stron danej transakcji ma wyłącznie aspekt emocjonalny, antyrynkowy. Dyskutowany zapis bezwzględnego zakazu pośredniczenia na rzecz obu stron danej transakcji byłby sprzeczny ze swobodą zawierania umów.

Zakaz ten byłby antyrynkowym ekscesem, bowiem nie uwzględnia koniunkturalnego charakteru zjawisk gospodarczych na rynku nieruchomości. Strony zawierając umowę odpowiednio regulują wynagrodzenie w zależności od sytuacji rynkowej i zakresu wykonywanej usługi oraz czy usługa jest wykonywana na rzecz obu stron. Rynek pośrednictwa jest miejscem bardzo silnej konkurencji, która reguluje wysokość wynagrodzenia.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom proponujemy regulację opartą o utrwalone zwyczaje na rynku i standardy.

Uważamy, że podstawą prowadzenia pośrednictwa na rzecz obu stron tej samej transakcji powinna być zgoda klientów zamawiających usługę. Brak takiej zgody oznaczałby niemożność zawarcia umowy pośrednictwa z drugą stroną tej samej transakcji. Można oprzeć się na standardach zawodowych stanowiących załącznik do komunikatu ministra infrastruktury z dnia 18 marca 2009 r. Dziennik Urzędowy - rok 2009 nr 3 poz. 14 w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami ustalonych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości w porozumieniu z Powszechnym Towarzystwem Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości, stanowiących załącznik do komunikatu.

W szczególności chodzi o § 24 wyżej ustalonych w komunikacie standardów, który przeniesiony do ustawy o gospodarce nieruchomościami po modyfikacji proponujemy zapisać jako:

Art. 180 ust.4 w brzmieniu *„Pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich pisemnej zgody. **Pośrednik w braku takiej zgody traci prawo do wynagrodzenia”***

- **Forma dokumentowa.** Ponieważ niektóre organizacje działające na rynku nieruchomości proponują by umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była

zawierana w formie dokumentowej zamiast formy pisemnej pod rygorem nieważności określonej w uogn. Z ostrożności, aby ten nieracjonalny pomysł nie stał się podstawą zmian - co do tych propozycji wyrażamy sprzeciw.

Forma dokumentowa oparta jest na dokumencie - nośniku informacji umożliwiającym dotarcie do tej informacji w taki sposób by stwierdzić kto złożył dane oświadczenie woli (kodeks cywilny). Mamy wrażenie, że pomysłodawcy nie do końca pojmują znaczenie tej formy, bowiem taka zmiana umożliwiłaby by zawieranie umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w postaci na przykład SMS – u, co byłoby szkodliwe i niebezpieczne dla klientów - mogło by stanowić pole do nadużyć.

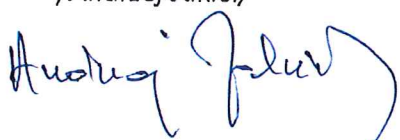
Szanowny Panie Ministrze, mając na uwadze powyższe, deklarujemy pełną gotowość do merytorycznych konsultacji i przedstawienia szczegółowych rozwiązań. Liczymy na dialog, który pozwoli uniknąć błędów legislacyjnych i realnie wesprze jakość usług na rynku nieruchomości zgodnie z oczekiwaniami środowiska.

Z wyrazami szacunku

Zarząd Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości

Prezydent

/Andrzej Jakiel/



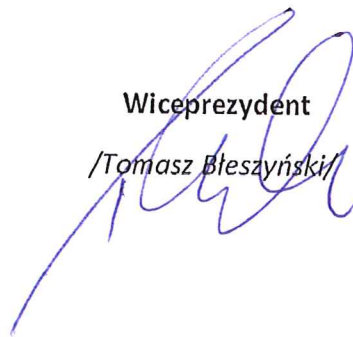
Wiceprezydent

/Zbigniew Kubiński/



Wiceprezydent

/Tomasz Bleszyński/



Do wiadomości

1. Kancelaria Prezydenta RP ul. Wiejska 10, 00-902 Warszawa
2. Prezes Rady Ministrów Al. Ujazdowskie 1/3 00-583 Warszawa
3. Minister Maciej Berek (Przewodniczący Rządowego Zespołu Deregulacyjnego)
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów Al. Ujazdowskie 1/3 00-583 Warszawa
4. Pełnomocnik Ministra Rozwoju i Technologii ds. Deregulacji dr Mariusz Filipek
Ministerstwo Rozwoju i Technologii Plac Trzech Krzyży 3/5 00-507 Warszawa
5. Marszałek Senatu Kancelaria Senatu ul. Wiejska 6 00-902 Warszawa
6. Marszałek Sejmu Kancelaria Sejmu ul. Wiejska 4/6/8 00-902 Warszawa
7. Przewodniczący Klubów Poselskich w Sejmie RP
8. Media