



DGN.I.0210.004.2016.EG.64

NK: 127740/17

wg rozdzielnika

uprzejmie informuję, że w dniu 20 lipca 2017 r. uchwalona została nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której przewidziano szereg zmian dotyczących działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, w tym szczególnie istotnych i oczekiwanych przez środowisko zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Ustawa została opublikowana w Dzienniku Ustaw z dnia 8 sierpnia 2017 r. pod poz. 1509. Nowe przepisy zaczną obowiązywać co do zasady od dnia **1 września 2017 r.** Poniżej przedstawiam najistotniejsze zmiany w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

I. Wprowadzenie definicji „pośrednika w obrocie nieruchomościami” oraz „zarządcy nieruchomości”

Nowelizacja przewiduje, że od dnia 1 września 2017 r. pośrednikiem w obrocie nieruchomościami oraz zarządcą nieruchomości będzie mógł być **wyłącznie przedsiębiorca**. W związku z powyższym osoby fizyczne wykonujące obecnie czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami i zamierzające kontynuować tę działalność pod rządami nowych przepisów powinny do wskazanego dnia dostosować formę wykonywania tej działalności (zarejestrować działalność gospodarczą w odpowiednim zakresie).

II. Zdefiniowanie działalności „pośrednictwa w obrocie nieruchomościami” oraz „zarządzania nieruchomościami”

Jedną z najważniejszych zmian przewidzianych w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami jest **skatalogowanie czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami**. Zdefiniowanie tych działalności powinno wyeliminować lub znacząco ograniczyć wątpliwości w zakresie charakteru czynności podejmowanych w ww. dziedzinach oraz ułatwić określanie zakresu umów zawieranych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

III. Kopia dokumentu ubezpieczenia jako załącznik do umowy pośrednictwa lub umowy o zarządzanie nieruchomością

Nowelizacja wprowadza obowiązek **dołączania do umowy pośrednictwa lub umowy o zarządzanie nieruchomością kopii aktualnego dokumentu potwierdzającego obowiązkowe ubezpieczenie OC**. Jednocześnie w przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy ulegną zmianie dane zawarte w dokumencie ubezpieczenia (np. wysokość sumy gwarancyjnej) pośrednicy oraz zarządcy będą zobowiązani przekazać stronie umowy kopię dokumentu ubezpieczenia uwzględniającego te zmiany. Kopię polisy należy również przekazać w przypadku zawarcia nowej umowy ubezpieczenia.

Stronie umowy, w przypadku niewywiązywania się pośrednika lub zarządcy z tego obowiązku będzie przysługiwało **prawo wypowiedzenia takiej umowy ze skutkiem natychmiastowym**. Skorzystanie z tego prawa będzie możliwe jednak dopiero wówczas, gdy strona wezwie na piśmie do przedłożenia

kopii dokumentu ubezpieczenia, a pośrednik lub zarządca w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania tego dokumentu nie przedłoży.

W odniesieniu do umów pośrednictwa oraz umów o zarządzanie nieruchomością zawartych przed dniem wejścia w życie nowych przepisów i nadal obowiązujących, pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości będzie zobowiązany do przekazania stronie takiej umowy odpowiedniej kopii dokumentu ubezpieczenia OC **wyłącznie na wniosek strony umowy**.

IV. **Możliwość wglądu oraz pobierania odpisów, wypisów i zaświadczeń z rejestrów i dokumentów dotyczących nieruchomości dla pośredników w obrocie nieruchomościami w związku z wykonywaniem umowy pośrednictwa**

Prawidłowe i rzetelne wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wymaga dostępu do rejestrów lub dokumentów zawierających dane o nieruchomościach. Pośrednik powinien przedstawić klientowi pełną informację na temat oferowanej nieruchomości i nie może w tym zakresie usprawiedliwiać się brakiem dostępu do danych z różnych rejestrów. W związku z powyższym **zapewniono** pośrednikom w obrocie nieruchomościami **możliwość wglądu oraz pobierania odpisów, wypisów i zaświadczeń z rejestrów i dokumentów dotyczących nieruchomości w związku z wykonywaną umową pośrednictwa**. Należy przy tym zauważyć, iż z odrębnych przepisów może wynikać, że za udostępnianie ww. rejestrów i dokumentów pobierane będą opłaty.

V. **Zwolnienie podmiotów, które samodzielnie wykonują czynności z zakresu zarządzania „własnymi” nieruchomościami z obowiązków dotyczących zarządców nieruchomości przewidzianych w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Podmioty, które samodzielnie gospodarują nieruchomości powierzonymi im do gospodarowania (tj. organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego gospodarujące zasobami nieruchomości tych jednostek, starostowie gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa oraz agencje, które na podstawie odrębnych przepisów wykonują prawo własności oraz inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, a co za tym idzie również gospodarują tymi nieruchomościami), a także **właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti i trwali zarządcy**, którzy **samodzielnie zarządzają nieruchomościami** odpowiednio **stanowiącymi ich własność lub oddanymi im w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd**, będą zwolnieni z obowiązków nałożonych na zarządców nieruchomości przewidzianych w nowelizacji. Oznacza to, że w takich przypadkach ww. podmioty nie będą zobowiązane do prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie, posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC czy zawierania umowy o zarządzanie nieruchomością.

VI. **Sankcje**

Nowelizacja *ustawy o gospodarce nieruchomościami* przewiduje **uszczelnienie systemu sankcji** dla podmiotów działających na rynku nieruchomości, w tym:

- 1) wprowadzono **sankcje finansowe w wysokości do 50 000 zł** za wykonywanie czynności określonych w umowie pośrednictwa lub umowie o zarządzanie nieruchomością **bez wymaganej formy organizacyjnej**;
- 2) przewidziano **sankcje finansowe za nieprzestrzeganie obowiązku posiadania ubezpieczenia OC przedsiębiorców**:
 - a) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia,
 - b) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia.

Z uwagi na postulaty środowiska zawodowego pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości zgłaszane podczas prac parlamentarnych nad nowelizacją *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, należy wyjaśnić, że **osoby fizyczne zatrudnione u pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości (przedsiębiorców) nie będą podlegać sankcjom, o których mowa w pkt 1**, bowiem umowa pośrednictwa lub o zarządzanie nieruchomością będzie zawierana przez przedsiębiorcę, a nie osobę fizyczną.

Przewidziane w nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami* proponowane sankcje mają charakter prewencyjny. Wyrażam nadzieję, że konieczność sięgania po te środki będzie incydentalna.

Przedstawiając powyższe będę zobowiązany za rozpowszechnienie wśród członków Państwa organizacji informacji o ww. zmianach przyjętych w nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA
Sławomir Smoliński
Minister Stanu

Rozdzielnik:

1. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
2. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
3. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
4. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
5. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
6. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
7. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
8. Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości
9. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości

