



Warszawa, dnia 17.01.2025r.

**Kancelaria Senatu
Biuro Prac Senackich
Dział Koordynacji Prac
Senackich**

**ul. Wiejska 6/8
00-902 Warszawa**

e-mail: Komisja Petycji <kp@senat.gov.pl>

Szanowni Państwo,

Jako Prezes Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości i Wiceprezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości reprezentuję organizacje, które przed rokiem 2014 walczyły o pozostawienie zawodów zarządcy i pośrednika jako zawodów koncesjonowanych. Wskazywaliśmy wtedy na problemy, jakie mogą wynikać z wykreślenia art. 184 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Niestety mieliśmy rację.

Właśnie minęło 10 lat od tzw. deregulacji zawodu zarządcy i pośrednika, a w praktyce 10 lat od momentu kiedy władze państwa uznały, że istnienie koncesjonowanego zawodu zarządcy czy pośrednika nie jest potrzebne ani obywatelom, ani gospodarce, ani samemu państwu. Po 2014 roku w Polsce zawód zarządcy nieruchomości przestał istnieć, aczkolwiek usługi zarządzania i pośrednictwa dalej są świadczone. Samo świadczenie usług zarządzania nieruchomością nie oznacza, że osoba świadcząca te usługi wykonuje zawód zarządcy nieruchomości.

Jak wskazuje wnioskodawca, w obecnym brzmieniu przepisów, zarządcą nieruchomości jest przedsiębiorca świadczący usługi związane z zarządzaniem nieruchomościami.

W potocznym rozumieniu przyjmuje się, że zawód to pewne kompetencje i wiedza, a co za tym idzie stosowne wykształcenie i stosowny dokument potwierdzający jej posiadanie.

Egzaminy końcowe uprawniające do wykonywania zawodów podlegających reglamentacji są egzaminami państwowymi, bo to państwo bierze na siebie odpowiedzialność, że taka osoba będzie prawidłowo wykonywać swoją rolę w służbie państwa, dla gospodarki i na rzecz obywateli. Nie tylko zawody mogą być reglamentowane przez państwo. Wykonywanie pewnych czynności np. prowadzenie pojazdów mechanicznych czy nawet rowerów też podlega reglamentacji. Państwo wymaga, aby osoba wykonująca czynności prowadzenia pojazdu na drodze publicznej posiadała dostateczne kompetencje, aby nie stwarzać nadmiernego niebezpieczeństwa dla innych użytkowników ruchu drogowego. Dla uzyskania tych kompetencji w przepisach określono minimum 60 godzin nauki i praktyki pod okiem instruktora oraz zdanie stosownego egzaminu.

W obecnym brzmieniu przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządcą nieruchomości nie musi mieć żadnego wykształcenia. Ustawa nie wymaga od niego nawet tego, żeby potrafił czytać i pisać oraz posługiwać się językiem polskim. Może być osobą karaną, a nawet prowadzić swoją działalność wprost z więzienia.



Warto w tym miejscu zauważyć, że średnia nieruchomość wielolokalowa to około 50 lokali. Średni lokal w budynku ma około 50 metrów czyli taki budynek ma łącznie około 2500 metrów powierzchni. Przyjmując średnią cenę jednego metra kwadratowego jako 10.000 zł, da to wartość około 25 mln zł. Można zatem przyjąć, że średni budynek, którego zarządzanie powierzono „zawodowemu” zarządcy nieruchomości to majątek szacowany na 5,9 mln euro i należący do pięćdziesięciu udziałowców.

Jak wykazano powyżej, władze państwa nie widzą potrzeby, aby takim majątkiem zarządzała osoba uczciwa, legitymującą się jakimkolwiek wykształceniem czy kompetencjami. To samo państwo widzi jednak potrzebę, aby osoby zasiadające we władzach banku komercyjnego z kapitałem „jedynie” pięciu milionów euro spełniały wszelkie wymogi z Art. 22aa. prawa bankowego, gdzie opisano jakie są „wymagania wobec członków organów banku, finansowej spółki holdingowej i finansowej spółki holdingowej o działalności mieszanej”. W myśl art. 34 ust. 1 tej samej ustawy w zezwoleniu na utworzenie banku skład pierwszego zarządu zatwierdza KNF.

Zdaniem reprezentowanych przeze mnie organizacji, państwo powinno ponownie uregulować status zarządców nieruchomości, co w konsekwencji spowoduje powołanie organów oceniających pracę i zachowanie zarządców na rynku.

Wobec obecnej „wolnej amerykanki” na rynku zarządzania nieruchomościami gwałtowna zmiana przepisów nakazująca zarządcom np. ukończenie studiów podyplomowych raczej nie jest wskazana. Spowoduje to jedynie poszerzenie płatnej oferty edukacyjnej wielu uczelni, która nie zagwarantuje dobrej jakości wiedzy i potrzebnej praktyki.

Warto też zauważyć, że w obecnych czasach wykształcenie zawodowe nie może zakończyć się zdaniem ostatniego egzaminu. Otoczenie i rynek zmieniają się bardzo szybko, tak więc przedstawiciele takich zawodów jak lekarze, prawnicy, inżynierowie, informatycy i ... zarządcy muszą permanentnie się dokształcać.

Drugim bardzo ważnym elementem, który powinien charakteryzować zarządców nieruchomości, jest przestrzeganie kodeksu etyki zawodowej.

Kodeks etyki zawodowej nie jest prawem publicznym, zatem osądzanie czy zarządca stosuje się do jego przepisów nie powinno być domeną państwa. Rolę sądu w takich sprawach winny przejąć organizacje zawodowe, które w swoich strukturach posiadają stosowne komisje odpowiedzialności zawodowej, komisje etyki czy sądy koleżeńskie.

Trzecim i ostatnim elementem istnienia zawodu zarządcy i pośrednika nieruchomości jest możliwość ich identyfikacji przez potencjalnych klientów.

W naszej ocenie sprawę odpowiedzialności zawodowej zarządców mogłyby przejąć te federacje zawodowe (np. PFRN, PRSZN itp.), które po deregulacji stworzyły własne centralne rejestry zarządców i pośredników. Obecnie wpisanie do rejestru jest dobrowolne, ale może nastąpić jedynie po uzyskaniu licencji danej federacji. Wpis do rejestru daje klientom możliwość weryfikacji, czy taki zarządca istnieje i czy posiada określone kompetencje do wykonywania swojej roli.

Na dzień dzisiejszy jedyną sankcją, jaką można zastosować wobec niekompetentnego zarządcy czy pośrednika, jest odebranie przez stosowne gremium nadanej licencji federacyjnej i tym samym wykreślenie z prowadzonego przez federację rejestru.



Zdaniem reprezentowanych przeze mnie organizacji, należałoby wprowadzić przepisy, które zobowiązywałyby zarządców i pośredników do wpisania się do już prowadzonych przez organizacje zawodowe rejestrów.

Brak takiego wpisu uniemożliwiłaby wykonywanie zawodu. Wpis byłby jedynie czasowy np. na rok i podlegałby przedłużeniom przy spełnieniu stosownych warunków. Oczywiście wspomniane organizacje musiałyby mieć prawnie narzucone obowiązki związane ze sposobem prowadzenia takiego rejestru i sposobem weryfikacji chętnych do wpisu lub jego przedłużenia. Na pewno warunkiem wpisu do rejestru powinno być zaświadczenie o niekaralności i zobowiązanie się do przestrzegania Kodeksu Standardów Zawodowych.

W tym miejscu należy przypomnieć, że już 6 grudnia 2005 roku ówczesny Minister Budownictwa podpisał komunikat w sprawie uzgodnienia z: Polską Federacją Rynku Nieruchomości, Polską Federacją Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Polską Federacją Zarządców Nieruchomości STANDARDÓW ZAWODOWYCH ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI. Komunikat Ministra wszedł w życie 1.01.2007 roku i przestał obowiązywać w dniu 1.01.2014 r.

Organizacje prowadzące rejestry winny zostać zobowiązane do wpisywania tylko tych osób, które w ostatnim roku podniosły swoje kwalifikacje zawodowe. Jest już prawie gotowa Polska Rama Kwalifikacyjna dotycząca zarządców nieruchomości, którą przygotowuje Instytut Badań Edukacyjnych. Gdyby władze państwa utworzyły ośrodek walidacji kursów podnoszących kwalifikacje zarządców i określiły ustawową liczbę godzin, jaką rocznie należy tym kursom poświęcić, to po kilku latach poziom wiedzy i profesjonalizmu zarządców byłby o wiele wyższy niż obecnie.

W przypadku braku dostarczenia świadectwa o niekaralności, braku podniesienia w ostatnim roku kwalifikacji - kandydat byłby wykreślany z rejestru, co pozbawiałoby go możliwości świadczenia tego rodzaju usług .

Wykreślenie takie mogłoby też nastąpić w przypadku stosownego orzeczenia wydanego przez właściwy dla organizacji prowadzącej rejestr organ kontrolny. Orzeczenia takie byłyby zaskarżalne do sądu powszechnego.

Reasumując:

Reprezentowane przeze mnie organizacje, a także inne federacje i stowarzyszenia zawodowe od 2014 roku postulują zmiany mające na celu uporządkowanie rynku nieruchomości i poprawę bezpieczeństwa osób, na rzecz których świadczone są usługi zarządzania nieruchomościami i pośrednictwa.

Niestety w ciągu ostatnich 10 lat nie było praktycznie żadnej inicjatywy legislacyjnej w tej dziedzinie.

Dopiero w ubiegłym roku, dzięki zaangażowaniu **pani Senator Joanny Sekuły**, powstał **Senacki Zespół ds. Rozwoju Rynku Nieruchomości**, który zajął się sprawami samorządu zawodowego i odpowiedzialności zarządców.

Obecnie trwają prace i dyskusje nad zmianą przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianach przepisów Ustawy o własności lokali.

Czy praca wykonana przez Senacki Zespół ds. Rozwoju Rynku Nieruchomości w swojej konsekwencji doprowadzi do zmian legislacyjnych ? Nie wiemy.



Jako Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości i jako Polska Federacja Rynku Nieruchomości posiadamy dostateczną wiedzę i doświadczenie, które może być pomocne w uporządkowaniu rynku nieruchomości w aspekcie jego zarządzania oraz odpowiedzialności zarządców i pośredników.

Mamy gotowe projekty ustaw w tej sprawie.

Na zakończenie chciałbym uświadomić, że szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na koniec 2023 r. wyniosła ok. 7,1 bln zł, a nieruchomości komercyjnych około 400 mld zł.

Zgodnie z wynikami Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 31 marca 2021 r. na terenie kraju usytuowanych było 15 340 100 mieszkań, z których 8 979 300 zlokalizowanych było w budynkach wielolokalowych (blokach, kamienicach itp.) czyli w nieruchomościach wymagających zarządzania przez zarządcę nieruchomości.

Wartość tych mieszkań szacuje się na 4,16 bln zł, co stanowi 58,53 % wszystkich nieruchomości mieszkalnych. Jest to kwota o 1,03 bln zł większa od sumy aktywów wszystkich polskich banków i stanowi prawie sześcioletnią wartość wpływów do budżetu państwa.

Z wyrazami szacunku,

PREZES ZARZĄDU
PSZN w Warszawie
Janas
Jacek Janas