

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (UD424)

UZGODNIENIA MIĘDZYRESORTOWE/KONSULTACJE PUBLICZNE/OPINIOWANIE

K	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/ pkt Uzasadnienia/ pkt OSR	Podmiot zgłaszający	Uwaga/ Propozycja zmian zapisu
1.	Art. 180 ust. 3 – PRZECIW – należy usunąć ostatnie zdanie	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Nie akceptujemy takiego rozwiązania, zgodnie z którym wynagrodzenie przysługuje pośrednikowi wyłącznie od jednej ze stron tej samej transakcji. Od wielu lat model wynagradzania ustalany jest indywidualnie w umowie pośrednictwa. To strony powinny decydować, czy pośrednik świadczy usługę na rzecz jednej czy obu stron oraz kto ponosi koszt tej usługi. Ustawowe ograniczenie w tym zakresie ingeruje w swobodę zawierania umów i może ograniczać możliwość współpracy pomiędzy niezależnymi biurami pośrednictwa. Rozwiązanie to może również prowadzić do podrożenia usługi pośrednictwa dla konsumenta. Jeżeli wynagrodzenie pośrednika będzie mogło być pobierane wyłącznie od jednej strony transakcji, w praktyce może dojść do sytuacji, w której jedna strona będzie musiała pokryć koszt usługi świadczonej w interesie obu stron albo kosztów czynności wykonywanych również na potrzeby drugiego uczestnika transakcji. Ostatecznie może to oznaczać wyższe wynagrodzenie płacone przez jednego klienta, a więc zwiększenie kosztu całej transakcji. Warto również zwrócić uwagę na kierunek zmian obserwowany na rynku amerykańskim. W następstwie zmian wprowadzanych po 2024 r. większy nacisk położono tam na bezpośrednie ustalanie i ujawnianie zasad wynagradzania agentów wobec kupujących i sprzedających, co jest związane m.in. z potrzebą większej przejrzystości kosztów oraz jasnego określenia, kto i za jaką usługę płaci. Nie można zatem przyjmować automatycznie, że pobieranie wynagrodzenia wyłącznie od jednej strony jest rozwiązaniem korzystniejszym dla konsumentów. Przeciwnie, transparentne określenie wynagrodzenia i możliwość jego ustalenia z każdą ze stron może lepiej odpowiadać rzeczywistemu zakresowi świadczonych usług. Z punktu widzenia konsumenta istotne jest przede wszystkim to, aby znał zakres usługi, wysokość wynagrodzenia oraz to, na rzecz kogo pośrednik działa. O tym powinny decydować jasne postanowienia umowy, a nie ustawowe narzucenie jednego modelu finansowania usługi. Zakaz pobierania wynagrodzenia od obu stron może natomiast

			ograniczać elastyczność rynku i prowadzić do przenoszenia całego kosztu usługi na jednego uczestnika transakcji.
2.	Art. 180 ust. 3b PRZECIW – należy usunąć w całości	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Nie akceptujemy wprowadzenia tego przepisu w proponowanym brzmieniu, ponieważ w sposób bardzo szeroki i jednocześnie nieprecyzyjny określa zakres odpowiedzialności pośrednika, niezależnie od postanowień zawartej umowy pośrednictwa. Szczególne wątpliwości budzi obowiązek weryfikacji stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, który może wykraczać poza zakres czynności właściwych dla pośrednika i obejmować obszary wymagające specjalistycznej wiedzy prawnej, technicznej, budowlanej lub geodezyjnej. Niejasny jest również zakres obowiązku „należytego prezentowania” oferty oraz „rzetelnego udzielania informacji o nieruchomości”, ponieważ projekt nie określa jednoznacznych i obiektywnych kryteriów pozwalających przedsiębiorcy ocenić, czy obowiązki te zostały wykonane prawidłowo. Dodatkowo obowiązek dokumentowania czynności związanych z prezentacją nieruchomości prowadzi do zwiększenia obciążeń administracyjnych i może powodować koncentrację działalności pośrednika na gromadzeniu dokumentacji zamiast na rzeczywistej obsłudze klienta. Przepis rozmywa również granice odpowiedzialności pomiędzy pośrednikiem a właścicielem nieruchomości oraz innymi profesjonalistami uczestniczącymi w procesie transakcyjnym.
3.	Art. 180 ust. 3c PRZECIW – należy usunąć w całości	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Nie akceptujemy przepisu w proponowanym brzmieniu, ponieważ nakłada na pośrednika obowiązek wykonywania czynności, które w praktyce mogą wykraczać poza charakter zawodowej usługi pośrednictwa. W szczególności obowiązek analizy danych zawartych w rejestrach i dokumentach oraz przeprowadzania oględzin nieruchomości powoduje, że pośrednik może zostać zobowiązany do dokonywania ocen wymagających specjalistycznej wiedzy prawnej, technicznej, budowlanej lub geodezyjnej. Jednocześnie przepis nie określa zakresu i standardu takiej analizy ani nie wskazuje, kiedy można uznać ją za wykonaną w sposób prawidłowy. Oględziny pozwalają na ocenę jedynie tego, co jest widoczne w chwili ich przeprowadzenia, natomiast nie dają możliwości pełnego ustalenia stanu technicznego, budowlanego czy prawnego nieruchomości. Istnieje zatem ryzyko, że pośrednik będzie ponosił odpowiedzialność za okoliczności, których nie mógł obiektywnie stwierdzić w ramach zwykłych oględzin. Tak szeroko określony obowiązek zwiększa odpowiedzialność pośrednika bez jednoznacznego określenia jej granic i może prowadzić do przenoszenia na pośredników odpowiedzialności właściwej dla innych uczestników procesu transakcyjnego.

4.	Art. 180 ust. 3d ZA – akceptujemy	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Akceptujemy rozwiązanie, zgodnie z którym publikacja ogłoszenia dotyczącego nieruchomości mogłaby nastąpić wyłącznie po wcześniejszym zawarciu umowy pośrednictwa. Taki wymóg nie jest dla naszego środowiska rozwiązaniem nowym, ponieważ od lat znajduje się w standardach zawodowych Stowarzyszenia. Regulacja ta porządkuje zasady publikowania ofert i jest zgodna z dotychczasową praktyką zawodową naszego środowiska.
5.	Art. 180 ust. 3e ZA, ale wymaga doprecyzowania	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Co do zasady akceptujemy kierunek regulacji, jednak konieczne jest jednoznaczne wskazanie, jakie dane identyfikujące pośrednika w obrocie nieruchomościami mają być publikowane w ogłoszeniu. Brak precyzyjnego określenia tych danych może powodować różne interpretacje i w praktyce prowadzić do niejednolitego stosowania przepisu.
6.	Art. 181 ust. 3c ZA – akceptujemy	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Akceptujemy ten przepis, ponieważ porządkuje kwestię terminu dostarczenia przez pośrednika klientowi kopii polisy ubezpieczenia OC. Rozwiązanie to wprowadza większą przejrzystość w relacji pomiędzy pośrednikiem a klientem i jednoznacznie określa obowiązek pośrednika w tym zakresie.
7.	Art. 198d ust. 1 pkt 1 ZA – akceptujemy	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Akceptujemy przepis przewidujący sankcję wobec przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3. Obowiązek posiadania ubezpieczenia OC jest jasno określony, dlatego powiązanie jego naruszenia z odpowiedzialnością przedsiębiorcy jest rozwiązaniem możliwym do jednoznacznego zastosowania.
8.	Art. 198d ust. 1 pkt 2 PRZECIW – należy usunąć w całości	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Nie akceptujemy tego przepisu w całości, ponieważ przewiduje bardzo wysoką karę pieniężną – od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – za wykonywanie czynności pośrednictwa niezgodnie z art. 180 ust. 3, ust. 3b pkt 1 – 4 oraz ust. 3c – 3e. Katalog obowiązków, których naruszenie ma skutkować tak dotkliwą sankcją, obejmuje przepisy posługujące się pojęciami nieostrymi i pozostawiającymi szeroki zakres interpretacji, w szczególności obowiązek „należytego prezentowania” oferty, „rzetelnego udzielania informacji”, weryfikacji stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz dokumentowania czynności. Oznacza to, że przedsiębiorca może zostać ukarany wysoką karą za naruszenie obowiązku, którego zakres i sposób prawidłowego wykonania nie zostały jednoznacznie określone. Szczególnie nieproporcjonalne jest połączenie tak szeroko

			określonych obowiązków z możliwością zastosowania kolejnych sankcji. Zgodnie z proponowaną regulacją, zamiast kary pieniężnej może zostać wydany nakaz zaprzestania określonych praktyk, a niezastosowanie się do tego nakazu może skutkować zakazem wykonywania działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa. W praktyce oznacza to możliwość zastosowania bardzo dotkliwych konsekwencji wobec przedsiębiorcy, mimo że podstawą odpowiedzialności mogą być przepisy, których interpretacja nie jest dostatecznie przewidywalna. Tak skonstruowany system sankcji zwiększa ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej, może prowadzić do dalszej formalizacji usługi, zwiększenia kosztów działalności oraz przeniesienia tych kosztów na konsumentów. Sankcja administracyjna powinna być powiązana z jednoznacznym, konkretnym i możliwym do obiektywnego zweryfikowania obowiązkiem. W obecnym kształcie art. 198d ust. 1 pkt 2 takiego standardu nie zapewnia. Dlatego przepis powinien zostać usunięty w całości.
9.	Art. 180 PRZYWRÓCIĆ ustęp 3a. klauzula wyłącznieści	Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej	Przywrócić - „Umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179a. Przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.” Wnosimy o przywrócenie ust. 3a, który wprost dopuszcza możliwość zawarcia umowy pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika lub podmiotu prowadzącego działalność pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Wprowadzenie wyraźnej regulacji w tym zakresie zwiększa przejrzystość zasad współpracy pomiędzy klientem a pośrednikiem i pozwala jednoznacznie określić prawa oraz obowiązki stron. Z punktu widzenia konsumenta umowa pośrednictwa z klauzulą wyłączności również jest korzystna, ponieważ jasno określa zasady współpracy z pośrednikiem i pozwala na uzyskanie jego pełnego zaangażowania w realizację usługi. Warunki wyłączności powinny być przy tym jasno przedstawione klientowi i zaakceptowane przez niego w zawartej umowie. Brak jednoznacznej regulacji ustawowej dotyczącej możliwości stosowania klauzuli wyłączności powoduje niepotrzebną niepewność prawną i może prowadzić do sporów dotyczących skutków zawarcia takiej umowy. Przywrócenie ust. 3a porządkowałoby tę kwestię i wzmacniało bezpieczeństwo obrotu, pozostawiając jednocześnie stronom możliwość świadomego wyboru modelu współpracy.