



MINISTER GOSPODARKI

DRE-III-0700-38-3659/10

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 28.07.2010

nr 4048 podpis. [signature]

Warszawa, dnia 27 lipca 2010 r.

SECRETARIAT

Biuro Prac Senackich

Wpłynęło dn. 28.07.10

nr 3818 podpis. [signature]

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

[Handwritten signature: Szymon Paweł Muth]

W nawiązaniu do pisma z dnia 8 lipca 2010 r., znak: BPS/DSK -043-2823/10 przekazującego oświadczenie senatora Stanisława Bisztygi w sprawie likwidacji uprawnień zawodowych dla pośredników w obrocie nieruchomościami uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Projekt ustawy o ograniczaniu barier dla obywateli i przedsiębiorców w wersji z dnia 8 marca 2010 r., która podlegała konsultacjom społecznym i uzgodnieniom międzyresortowym zawierał zmiany mocno krytykowane przez część środowiska pośredników nieruchomości. Jednak w wyniku uzgodnień międzyresortowych i bilateralnego porozumienia z Ministrem Infrastruktury – właściwym dla ustawy o gospodarce nieruchomościami, która reguluje kwestie dostępu do zawodu pośrednika nieruchomości – pierwotna propozycja zawarta w projekcie ustawy o ograniczaniu barier uległa zmianie.

Obecna wersja projektu ustawy o ograniczaniu barier w zakresie zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami zawiera nową propozycję dostępu do zawodu pośrednika nieruchomości, jak również do wykonywania działalności w tym zakresie.

Zaproponowana zmiana polega na otwarciu możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod warunkiem posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przy jednoczesnym

pozostawieniu (dla chętnych) przepisów w zakresie działalności zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z propozycją pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca certyfikat w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wydany przez jednostkę akredytowaną w polskim systemie akredytacji. Tytuł zawodowy „*pośrednik w obrocie nieruchomościami*” podlega ochronie prawnej.

Certyfikat w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wydaje się osobie fizycznej, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
- 3) posiada co najmniej wykształcenie wyższe;
- 4) złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin.

Certyfikowany pośrednik ponosi odpowiedzialność zawodową za nieprawidłowe wykonywanie czynności pośrednictwa natomiast firma prowadząca działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa podlega odpowiedzialności karnej.

Nowa propozycja nie likwiduje uprawnień zawodowych pośredników, a otwiera jedynie dostęp do wykonywania pośrednictwa nieruchomościami.

Należy podkreślić, iż uzyskanie licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami wiąże się z dość dużymi kosztami, co stanowi ograniczenie w dostępie do tego zawodu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne dla kandydata na pośrednika w obrocie nieruchomościami wynosi 400 zł. W przypadku złożenia przez kandydata wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy w trybie art. 127 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne wynosi 450 zł. Koszt wydania dziennika praktyki zawodowej to ok. 100 zł (jednak w praktyce może to być nawet ok. 300 zł). Uzyskanie licencji wiąże się z ukończeniem studiów podyplomowych, których koszt to średnio ok. 4 tysiące zł, a także obowiązkiem odbycia praktyki w biurze pośrednictwa (średni koszt 6 miesięcznych praktyk wynosi 2-3 tysiące zł).

Dodatkowo doświadczenie krajów członkowskich wskazuje na zróżnicowane podejście do kwestii pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W 10 państwach członkowskich prowadzenie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie podlega regulacjom ustawowym. Poniżej przedstawiam zestawienie informacji na temat sposobu

regulowania kwestii pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w państwach członkowskich Unii Europejskiej. Zestawienie przygotowane zostało na podstawie raportów poszczególnych państw członkowskich UE wymaganych art. 39 dyrektywy 2006/123/WE dot. usług na rynku wewnętrznym (*Self – assessment report*), raportów przygotowanych w ramach klastrów (6 raportów po 6 państw): *Mutual Evaluation of the Services Directive*, marzec 2010 oraz bazy danych zawodów regulowanych w UE podlegających dyrektywie 2005/36 dotyczącej uznawania kwalifikacji zawodowych.

I. Państwa w których działalność nie jest regulowana:

1. Bułgaria- brak regulacji,
2. Czechy – zawód nie regulowany tylko wymogi konieczne do prowadzenia działalności gospodarczej (wiek powyżej 18 lat, niekaralność, zdolność do czynności prawych).
3. Estonia - brak regulacji.
4. Hiszpania – brak regulacji.
5. Litwa - brak regulacji.
6. Łotwa - ostatnio zniesiono nawet wymóg rejestracji. Wprowadzono dobrowolny system certyfikacji.
7. Malta- brak regulacji.
8. Niemcy - pośrednik nie jest zawodem regulowanym.
9. Rumunia – pośrednicy rejestrują tylko działalność jak wszyscy inni przedsiębiorcy.
10. Wielka Brytania – brak regulacji ale Office of Fair Trading (Urząd ds. uczciwego handlu) może zabronić prowadzenia działalności pośrednika osobom, które zostaną uznane przez urząd za nieodpowiednie do prowadzenia tego typu działalności.

II. Państwa w których działalność jest regulowana:

1. Austria- Wymagany jest dyplom szkoły policealnej. Określony jest maksymalny poziom cen za usługi pośredników. Prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie handlu nieruchomościami trzeba notyfikować.
2. Belgia – Wymagany jest dyplom szkoły policealnej (3-4 lata kształcenia).
3. Dania – Wymagany jest certyfikat potwierdzający ukończenie kursu na poziomie szkoły średniej. Do czasowego świadczenia usług konieczne jest dodatkowe zezwolenie.

4. Finlandia- wymagana jest rejestracja pośredników i zezwolenie. Pośrednicy muszą być ubezpieczeni.
5. Francja –Konieczność uzyskania karty zawodowej. Karta jest wydawana w przypadku skończenia przynajmniej 3 - letnich studiów prawniczych, ekonomicznych lub handlowych oraz 3 lata doświadczenia zawodowego w zakresie zarządzania i handlu nieruchomościami. Bez studiów istnieje konieczność potwierdzenia 10 lat doświadczenia (lub 4 lata na stanowisku kierowniczym).
6. Grecja - pośrednicy muszą się rejestrować w Izbie Handlowej. Rejestracja wymaga wielu dokumentów, ale są akceptowane dokumenty z innych państw członkowskich.
7. Portugalia - zawód jest regulowany. Dodatkowo wymagana jest nieposzlakowana opinia i dobra kondycja finansowa pośrednika. Pośrednik musi być ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej. W przypadku spółek świadczących usługi pośrednictwa przynajmniej jeden z członków zarządu musi mieć wykształcenie średnie i przejść odpowiednie kursy i szkolenia w zakresie pośrednictwa. Cena za usługi nie może przekraczać 10 % wartości nieruchomości.
8. Słowacja - Wymagana jest licencja I typu (do działalności nie zawodu). Licencja najbardziej ogólna nie wymagająca specjalnego wykształcenia czy umiejętności (wiek powyżej 18 lat, niekaralność, zdolność do czynności prawych). *Zawód nie jest regulowany.*
9. Słowenia – Wymagany jest dyplom na poziomie szkoły średniej.
10. Szwecja - Wymagana jest rejestracja pośredników i zezwolenie. Pośrednicy muszą być ubezpieczeni. Wymagany jest dyplom na poziomie szkoły średniej.
11. Węgry – wymagane kwalifikacje i notyfikacja prowadzonej działalności. W przypadku osób prawnych członek zarządu albo pracownik musi mieć uprawnienia do działania jak pośrednik nieruchomości.

Podsumowując należy podkreślić, iż zmiany zawarte w projekcie ustawy o ograniczaniu barier dla obywateli i przedsiębiorców w wersji z dnia 2 czerwca br. (wersja przekazana do rozpatrzenia przez Komitet Rady Ministrów) w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie likwidują zawodu pośrednika, dają gwarancję bezpieczeństwa dla klientów w postaci wymogu posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przez przedsiębiorców decydujących się na wykonywanie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Projekt podlegał konsultacjom z organizacjami

pośredników (co więcej zorganizowano również dwa spotkania aby wysłuchać argumentów tej grupy zawodowej).

Jak wynika z opisanych powyżej regulacji w państwach członkowskich UE, aż 10 państw nie reguluje ustawowo kwestii dostępu do tego zawodu. Mając na uwadze powyższe należy ocenić, iż otwarcie dostępu do wykonywania działalności pośrednika m.in. w celu obniżenia kosztów jest uzasadnione. Otwarcie zawodu powinno doprowadzić do zwiększenia konkurencyjności usług świadczonych przez pośredników.

Zuzana Nová
MINISTER
Karel Štáfl
PODSEKRETÁŘ STÁNU