



*J. Kwiecień*  
S E K R E T A R I A T  
Biura Prac Senackich  
Wpłynęło dn. 1.12.2010 r. zał. ....  
nr. 6481 podpis. *M. Czerwinski*

Warszawa, dnia 29 listopada 2010 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wydrukowano dn. 30.11.10.

nr. 6148 podpis. *Bonawentura*

BS-WUZ-053-K-447/10

**Pan  
Bogdan Borusewicz  
Marszałek  
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej**

*Stanisław Rencel-Moskott*

odpowiadając na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Marka Trzcńskiego na 63 posiedzeniu Senatu w dniu 21 października br. w sprawie działalności pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali lub w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Oznacza to, iż w sytuacji gdy pierwotnym właścicielem budynku jest deweloper może on w akcie notarialnym sprzedaży pierwszego mieszkania w nieruchomości zastrzec, iż zarządcą nieruchomości w trybie art. 18 ust. 1 będzie wskazana przez niego osoba prawna bądź fizyczna. Postanowienia tejsze umowy określają zasady i warunki na jakich zarządcą będzie zarządzać nieruchomością wspólną, w tym także okres jej obowiązywania.

W związku z powyższym nie mogę podzielić opinii Pana Senatora cyt.: „Inwestorzy, umieszczając w aktach własności mieszkań zapisy dotyczące zarządu budynkiem, wprowadzają w błąd nabywców.”, bowiem określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w akcie notarialnym jest zgodne z ww. ustawą.

Należy jednak zwrócić uwagę na przepis art. 18 ust. 2a ww. ustawy, zgodnie z którym zmiana tego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. W związku z powyższym właściciele lokali w danej wspólnotcie mieszkaniowej chcąc zmienić sposób zarządu tj. zmienić osobę zarządcy bądź wybrać w trybie art. 20 ust. 1 ww. ustawy zarząd składający się z osób fizycznych, mogą podjąć w powyższej kwestii zaprotokołowaną notarialnie uchwałę. Wspólnoty mieszkaniowe liczące powyżej 7 lokali uchwały podejmują większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos oraz jednomyślnie w przypadku wspólnot liczących do 7 lokali.

Mając powyższe na uwadze nie mogę także zgodzić się z przedstawionym w oświadczeniu Pana Senatora stwierdzeniu, iż „zarządca przestaje wykonywać swoje funkcje dopiero wtedy, gdy nastąpi zbycie ostatniego lokalu”. Przepisy ustawy o własności lokali umożliwiają bowiem właścicielom lokali dokonanie zmiany sposobu zarządu, w oparciu o ww. art. 18 ust. 2a, w każdym momencie.

Zgodnie z art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 2 ww. ustawy).

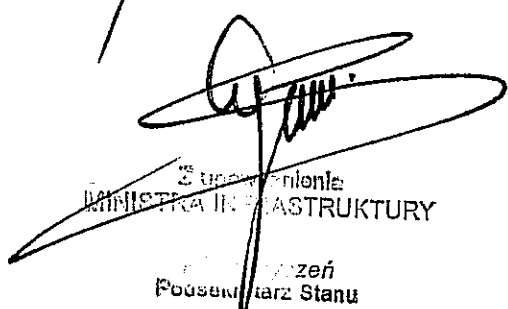
Pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności zawodowe w oparciu o zawartą z klientem umowę pośrednictwa. Stosownie do art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca zobowiązuje się do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących obrotu nieruchomościami, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach (art. 180 ust. 5 ww. ustawy).

Mając na względzie wyżej przytoczone przepisy prawa, należy stwierdzić, że kwestia wysokości wynagrodzenia przysługującego pośrednikowi w obrocie nieruchomościami za wykonaną na rzecz klienta usługę pośrednictwa pozostawiona jest uznaniu stron umowy pośrednictwa. Przepisy prawa regulują jedynie konieczność podania w umowie pośrednictwa sposobu ustalenia lub wysokości wynagrodzenia. To strony umowy, w zależności od zakresu czynności pośrednictwa objętego umową pośrednictwa, określają wysokość wynagrodzenia należnego pośrednikowi w obrocie nieruchomościami.

Jednocześnie uprzejmie informuję Pana Marszałka, iż zgłaszane skargi na działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości są wnikliwie badane przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej działającej przy Ministrze Infrastruktury i podejmowane są stosowne sankcje dyscyplinarne.

W świetle przedstawionych wyjaśnień przedstawiam stanowisko, że nie zachodzi potrzeba zmiany dotychczasowego postępowania w sprawach podnoszonych przez Pana Senatora Marka Trzciańskiego w przedmiotowym oświadczeniu.

2 *potwierdzenie*



Minister Infrastruktury  
Przeź  
Poseł do Parlamentu Europejskiego