



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DN-V.054.1.2024.JM.1

Warszawa, 03 października 2024 r.

**Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP**

Dotyczy: zapytania nr 1094 Pana Posła Wojciecha Króla

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na zapytanie nr 1094 Pana Posła Wojciecha Króla w sprawie odpowiedzialności zawodowej zarządców nieruchomości, uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Na wstępie należy zauważyć, że nadzór państwowy nad daną grupą zawodową jest możliwy w przypadku, gdy zawód ten jest zawodem regulowanym. Zawód zarządcy nieruchomości podlegał ścisłym regulacjom ustawowym przez okres 15 lat, tj. od 1998 r. do 2013 r. Wysokie wymagania stawiane w tym okresie osobom, które wykonywały czynności z tego zakresu, pozwoliły na utworzenie rynku profesjonalistów oraz zintegrowanie środowiska zawodowego w ramy organizacji zawodowych. Dla rozwoju zawodu zarządcy nieruchomości duże znaczenie miało również wejście w życie z dniem 1 stycznia 1995 r. *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*¹, która umożliwiła właścicielom lokali podejmowanie decyzji o powierzeniu wykonywania zarządzania nieruchomością wybranym zarządcom nieruchomości. Na przestrzeni lat w sposób naturalny rozwijała się świadomość właścicieli lokali w zakresie wiedzy o prawach i obowiązkach wynikających z posiadanego prawa własności oraz zasadach prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Na powyższe wpływ miało również obszerne orzecznictwo sądowe w sprawach obejmujących zarządzanie nieruchomościami. Można było zatem założyć, że rynek usług w zakresie zarządzania nieruchomościami, jak również zasady budowania prawidłowych relacji pomiędzy zarządcą nieruchomości i zleceniodawcą zostały na tyle ukształtowane, że dalsze utrzymywanie nadzoru organów państwa nie było już konieczne.

Ponadto tak silna ustawowa ingerencja państwa w funkcjonowanie zawodu zarządcy nieruchomości postrzegana była jako ograniczenie wolności działalności gospodarczej, wyrażonej w *art. 20 Konstytucji RP*.

W związku z powyższym zawód zarządcy nieruchomości uległ deregulacji na mocy *ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów*², która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 roku. Celem tych przepisów było zniesienie ograniczeń w dostępie do zawodu zarządcy nieruchomości i zmniejszenie oddziaływania ustawodawcy na zasady wykonywania tej profesji, przy jednoczesnym umożliwieniu właścicielom nieruchomości dochodzenia swoich praw. Jak wskazano w uzasadnieniu do *ww. ustawy deregulacyjnej „wprowadzane zmiany mają na celu ułatwienie dostępu do zawodu*

¹ *ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2021 poz. 1048)*

² *ustawa z dnia 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829)*

pośrednika i zarządcy nieruchomości i zwiększenie ilości osób wykonujących te zawody. Obowiązujące aktualnie zasady nabywania uprawnień do wykonywania zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości stanowią istotną barierę dostępu do wykonywania obu zawodów. (...) Należy zauważyć, że regulacje dostępu do wymienionych zawodów chronią dobro ekonomiczne, które może być zabezpieczone przez prawo cywilne i ubezpieczenia, a zatem obecny poziom wymogów z punktu widzenia założeń, z jakich wychodzą twórcy projektu, jest nadmierny.”. A ponadto „proponowane zmiany mają na celu zniesienie istniejących barier dla konkurencyjności w przedmiotowym sektorze rynku pracy, a co za tym idzie obniżenie cen usług, jako istotnego pogodu dostępności.”.

Aktualnie zatem prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami odbywa się zgodnie z zamysłem ustawodawcy na zasadach wolnorynkowych, przy czym korzystanie z usług zarządcy nieruchomości jest dobrowolne. Podkreślenia również wymaga, że w dniu 1 września 2017 roku weszły w życie przepisy określające ogólne zasady prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami. Tym samym czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami może obecnie wykonywać wyłącznie przedsiębiorca, który prowadzi zarejestrowaną działalność gospodarczą w tym zakresie. Co istotne w tej mierze, swoboda działalności gospodarczej podlega ochronie konstytucyjnej przewidzianej w art. 22 Konstytucji RP i ograniczona może być tylko ze względu na ważny interes publiczny. W opinii resortu rozwoju i technologii przypadek taki nie ma miejsca. Swoboda świadczenia usług z zakresu zarządzania nieruchomościami jest bowiem gwarancją szerokiego dostępu do niej przez właścicieli lokali w skali całego kraju, zachowania konkurencji między przedsiębiorcami, dbałości o poziom usług oraz stabilizacji cen.

Nie można również tracić z pola widzenia, że na gruncie obowiązujących przepisów istnieje szereg warunków odnoszących się do podmiotów gospodarczych i obowiązków, które muszą spełnić zarządcy nieruchomości, aby świadczyć usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami. Warto tu chociażby wspomnieć o obowiązku posiadania przez zarządcę nieruchomości (przedsiębiorcę) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Obowiązkowa polisa OC stanowi istotny instrument zabezpieczający interesy majątkowe wspólnoty na wypadek nierzetelnego wywiązywania się przez zarządcę z powierzonych obowiązków. W przypadku dostrzeżenia nieprawidłowości w działalności przedsiębiorcy można także zgłosić zastrzeżenia organom Inspekcji Handlowej, której zadaniem jest kontrola legalności i rzetelności działania przedsiębiorców. Istnieją również narzędzia umożliwiające właścicielowi nieruchomości podjęcie stosownych kroków (w zależności od zaistniałych problemów) wobec zarządcy nieruchomości. Szereg instrumentów kontroli zarządców przez członków wspólnoty mieszkaniowej przewidują także przepisy ustawy o własności lokali.

Odnosząc się natomiast do pytania „Czy ministerstwo planuje podjąć działania legislacyjne, mające uprościć rozpatrywanie sporów członków wspólnot z zarządcami nieruchomości?” należy wskazać, że spory te mają charakter cywilnoprawny i jedyną drogą ich rozstrzygnięcia jest postępowanie przed sądem cywilnym, nie zaś przed organami administracji. Działalność wspólnoty mieszkaniowej jako samodzielnego podmiotu prawa nie może bowiem podlegać nadzorowi ze strony organów administracji. Podjęcie takich czynności stanowiłoby ingerencję w podlegające konstytucyjnej ochronie prawo własności przysługujące członkom wspólnoty względem nieruchomości, której są współwłaścicielami. Wszelkie czynności kontrolne związane z zarządzaniem wspólnotą podejmowane mogą być wyłącznie przez właścicieli lokali w oparciu o postanowienia umowy z zarządcą, przepisy ustawy o własności lokali oraz na drodze sądowej. Resort rozwoju i technologii nie dostrzega zatem konieczności podjęcia prac legislacyjnych zmierzających do zmiany sposobu rozpatrywania sporów pomiędzy członkami wspólnot mieszkaniowych a zarządcami.

Odnosząc się zaś do sygnalizowanego problemu przewlekłości postępowań sądowych, trzeba zwrócić uwagę, iż *art. 26 ustawy o własności lokali* przewiduje na tę okoliczność drogę uproszczoną i odformalizowaną w postaci postępowania nieprocesowego o ustanowienie przez sąd zarządcy przymusowego. Umożliwia - na wniosek zainteresowanego właściciela lokali - zmianę dotychczasowego zarządcy w razie niewywiązywania się przez niego z obowiązków i powołanie nowego na mocy postanowienia sądu, przed którym też składa on sprawozdanie ze swej działalności.

Reasumując, w ocenie resortu rozwoju i technologii, obowiązujące regulacje prawne zapewniają wystarczające środki ochrony prawnej wspólnot mieszkaniowych przed nieuczciwymi praktykami ze strony zarządców nieruchomości. W dużej mierze to również rynek samodzielnie weryfikuje jakość usług świadczonych przez zarządców nieruchomości i eliminuje z rynku tych, którzy nie gwarantują odpowiedniego poziomu tych usług. Jednocześnie mając na uwadze, że nadzór państwowy nad daną grupą zawodową jest możliwy wyłącznie w przypadku, gdy zawód ten jest zawodem regulowanym, o czym wspomniano na wstępie pisma, w obowiązującym stanie prawnym brak jest możliwości powołania organu państwowego, do którego członkowie wspólnot mieszkaniowych mogliby kierować skargi na działalność zarządców nieruchomości.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku ze złożoną interpelacją/zapytaniem/interwencją

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mr.it.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mr.it.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy

Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).

4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.