

**Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) w wersji zgodnej z uchwaloną przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na 38. posiedzeniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. ustawą o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Druk Senatu Nr 344 z dnia 24 kwietnia 2013 r.)**

**Wyjaśnienie:**

**Czarny kolor czcionki: treść bez zmian.**

**Niebieski kolor czcionki: zapisy wykreślone lub zmienione.**

**Czerwony kolor czcionki: nowe regulacje (zgodnie z treścią ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów przyjętą przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na posiedzeniu w dniu 19 kwietnia 2013 r.)**

(...)

**Art. 4** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

~~14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, ustalone zgodnie z przepisami prawa;~~

**14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;**

~~15) organizacjach zawodowych – należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości;~~

**15) organizacjach zawodowych – należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego**

(...)

**Art. 23**

(...)

~~2. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–6, może być powierzone zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub podmiotom, które zatrudniają te osoby. Wyłonienie osób i podmiotów, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych.~~

**2. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–6, może być powierzone, rzeczoznawcom majątkowym lub podmiotom, które zatrudniają te osoby. Wyłonienie osób i podmiotów, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych.**

(...)

#### **Art. 25**

(...)

~~3. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7–9, może być powierzane zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub podmiotom, które zatrudniają te osoby. Wyłonienie osób i podmiotów, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych.~~

**3. Wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 2, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7–9, może być powierzane rzeczoznawcom majątkowym lub podmiotom, które zatrudniają te osoby. Wyłonienie osób i podmiotów, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych.**

(...)

### **Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.**

#### **Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe.**

##### **Art. 174**

1. Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

2. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

3. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

3a. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące

operatu szacunkowego, dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

3b. Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego "rzeczoznawca majątkowy". Tytuł zawodowy "rzeczoznawca majątkowy" podlega ochronie prawnej.

4. Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu.

5. Rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego.

6. Prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.

7. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:

- 1) prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości, lub
- 2) w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

8. *(uchylony)*

9. Przepisy ust. 7 i 8 nie dotyczą biegłych sądowych wykonujących wycenę na zlecenie sądu.

**Art. 175**

1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

2. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

3. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a.

~~4. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a.~~

**4. Przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a. Jeżeli wykonuje ją przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby.**

5. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 4, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań, a także sposoby uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095, z późn. zm.<sup>77)</sup>).

6. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 176** Rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu

---

nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.

#### Art. 177

1. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje 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;~~

**2) nie była karana za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;**

~~3) posiada wyższe wykształcenie magisterskie;~~

**3) posiada wyższe wykształcenie;”,**

4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości;

~~5) odbyła praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości;~~

**5) odbyła co najmniej 6 miesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości;**

6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

**1a. Przebieg praktyki zawodowej, o której mowa w ust. 1 pkt 5, jest rejestrowany w dzienniku praktyki zawodowej. Kandydat na rzeczoznawcę majątkowego ponosi opłatę za wydanie dziennika praktyki zawodowej, w wysokości nieprzekraczającej 1% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym wydanie dziennika praktyki zawodowej, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.**

~~2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości.~~

**2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która posiada dyplom ukończenia studiów wyższych na kierunku obejmującym umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości, potwierdzone suplementem do dyplomu lub na podstawie zaświadczenia uczelni.**

~~2a. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości następuje na podstawie zaświadczenia uczelni.~~

**2b. Praktyka zawodowa realizowana przez studentów wlicza się do okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, pod warunkiem że jest realizowana na podstawie umowy dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych.**

**2c. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, nie dotyczy osoby, która posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości.**

**2d. Egzamin, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, może być zaliczony na podstawie uzyskania dyplomu ukończenia studiów wyższych na kierunku obejmującym wiedzę i umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości sprawdzane w postępowaniu kwalifikacyjnym do wykonywania zawodu rzeczoznawcy, realizowanych na podstawie umowy między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych.**

~~3. Osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.~~

#### **Art. 178**

~~1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 oraz art. 175, podlega odpowiedzialności zawodowej.~~

**1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1, 3 i 4, podlega odpowiedzialności zawodowej.**

2. Wobec rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku;
- 4) zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;
  - 4a) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie;
- 5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

2a. (uchylony)

2b. (uchylony)

3. Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku:

- 1) utraty zdolności do czynności prawnych;
- 2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2;
- 3) sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- 4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości.

4. (uchylony)

~~5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, pozbawienie uprawnień zawodowych następuje z mocy prawa z dniem, w którym orzeczenie sądu stało się prawomocne. Osoba pozbawiona uprawnień zawodowych jest zobowiązana niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.~~

**5. Pozbawienie uprawnień zawodowych, o którym mowa w ust. 3, następuje z urzędu, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu. Osoba, której dotyczy orzeczenie sądu, jest obowiązana niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.**

## **Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.**

### **Art. 179**

~~1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie.~~

~~2. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.~~

~~3. Prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami.~~

~~4. Z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego "pośrednik w obrocie nieruchomościami". Tytuł zawodowy "pośrednik w obrocie nieruchomościami" podlega ochronie prawnej.~~

~~5. Podmiot prowadzący działalność, o której mowa w ust. 3, w kilku miejscach lub oddziałach zapewnia, aby w każdym z tych miejsc czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami były wykonywane wyłącznie przez pośredników w obrocie nieruchomościami.~~

#### ~~Art. 180~~

~~1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:~~

~~1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;~~

~~2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;~~

~~3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;~~

~~4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.~~

~~1a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości.~~

~~2. Pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.~~

~~3. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.~~

~~3a. Umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3. Przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.~~

~~4. Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia.~~



~~5. 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.~~

~~6. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.~~

~~7. Pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje zawód:~~

~~1) prowadząc działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, lub~~

~~2) w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.~~

~~8. (uchylony)~~

#### ~~Art. 181~~

~~1. Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.~~

~~2. Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.~~

~~3. Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a. Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.~~

~~4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań, a także sposoby uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej.~~

~~5. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o~~

~~uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.~~

~~6. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w zakresie objętym tą umową, pośrednik odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:~~

- ~~1) księgach wieczystych;~~
- ~~2) katastrze nieruchomości;~~
- ~~3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;~~
- ~~4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;~~
- ~~5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;~~
- ~~6) rejestrach osób, którym przysługują prawa określone w art. 180 ust. 1 pkt 2 oraz prawa odrębnej własności lokalu;~~
- ~~7) ewidencji ludności;~~
- ~~8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.~~

#### ~~Art. 182~~

~~1. Licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nadaje 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 wyższe wykształcenie;~~
- ~~4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;~~
- ~~5) odbyła praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.~~

~~2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymagania programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.~~

~~2a. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami następuje na podstawie zaświadczenia uczelni.~~

~~3. Osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.~~

### ~~Art. 183~~

~~1. Pośrednik w obrocie nieruchomościami niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 181, podlega odpowiedzialności zawodowej.~~

~~2. Wobec pośrednika mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:~~

~~1) upomnienie;~~

~~2) nagana;~~

~~3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 3 miesięcy do 1 roku;~~

~~4) (uchylony)~~

~~4a) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ponownego ubiegania się o jej nadanie;~~

~~5) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.~~

~~2a. (uchylony)~~

~~2b. (uchylony)~~

~~3. Pozbawienie licencji zawodowej następuje również w przypadku:~~

~~1) utraty zdolności do czynności prawnych;~~

~~2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 182 ust. 1 pkt 2;~~

~~3) sądowego zakazu wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami;~~

~~4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.~~

~~4. (uchylony)~~

~~5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, pozbawienie licencji zawodowej następuje z mocy prawa z dniem, w którym orzeczenie sądu stało się prawomocne. Osoba pozbawiona licencji zawodowej jest zobowiązana niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.~~

### ~~Art. 183a (uchylony)~~

## ~~Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami.~~

### ~~Art. 184~~

~~1. Zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie.~~

~~2. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.~~

~~3. Prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami będą wykonywane przez zarządców nieruchomości.~~

~~4. Z dniem wpisu do centralnego rejestru zarządców nieruchomości osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego "zarządca nieruchomości". Tytuł zawodowy "zarządca nieruchomości" podlega ochronie prawnej.~~

### ~~Art. 185~~

~~1. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:~~

~~1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;~~

~~2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;~~

~~3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;~~

~~4) bieżące administrowanie nieruchomością;~~

~~5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;~~

~~6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.~~

~~1a. Zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w~~

zakresie zarządzania nieruchomościami.

~~1b. Zarządca nieruchomości wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.~~

~~1c. W przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres czynności, o których mowa w ust. 1, mające na celu zapobieżenie tej szkodzi.~~

~~2. Zarządca nieruchomości lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.~~

~~3. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością.~~

~~4. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością.~~

~~5. Zarządca nieruchomości lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 184 ust. 3, nie może czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz pobierania wynagrodzenia, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.~~

#### **~~Art. 186~~**

~~1. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.~~

~~2. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.~~

~~3. Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności~~

cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

~~4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań, a także sposoby uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej.~~

~~5. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe zarządców nieruchomości w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.~~

~~6. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową o zarządzanie nieruchomością, w zakresie objętym tą umową, zarządca odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:~~

~~1) księgach wieczystych;~~

~~2) katastrze nieruchomości;~~

~~3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;~~

~~4) tabelach taksacyjnych i mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;~~

~~5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;~~

~~6) ewidencji ludności;~~

~~7) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.~~

~~**Art. 186a** Zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach.~~

~~**Art. 187**~~

~~1. Licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami nadaje 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 wyższe wykształcenie;~~

~~4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami;~~

~~5) odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami.~~

~~2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami.~~

~~2a. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami następuje na podstawie zaświadczenia uczelni.~~

~~3. Osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać licencję zawodową zarządcy nieruchomości po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.~~

~~**Art. 188**~~

~~1. Zarządca nieruchomości niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 186 oraz art. 186a, podlega odpowiedzialności zawodowej.~~

~~2. Wobec zarządcy mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:~~

~~1) upomnienie;~~

~~2) nagana;~~

~~3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 3 miesięcy do 1 roku;~~

~~4) (uchylony)~~

~~4a) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ponownego ubiegania się o jej nadanie;~~

~~5) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.~~

~~2a. (uchylony)~~

~~2b. (uchylony)~~

~~3. Pozbawienie licencji zawodowej następuje również w przypadku:~~

~~1) utraty zdolności do czynności prawnych;~~

~~2) skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 187 ust. 1 pkt 2;~~

~~3) sądowego zakazu wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości;~~

~~4) sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami.~~

~~4. (uchylony)~~

~~5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, pozbawienie licencji zawodowej następuje z mocy prawa z dniem, w którym orzeczenie sądu stało się prawomocne. Osoba pozbawiona licencji zawodowej jest zobowiązana niezwłocznie poinformować o tym zdarzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.~~

~~**Art. 189** Zarządzanie nieruchomościami należącymi do zasobów, o których mowa w art. 20, może być powierzone podmiotom tworzonym w tym celu przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości wymienionych w art. 184 ust. 2.~~

~~**Art. 190** Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwe organy, Agencję Nieruchomości Rolnych, Wojskową Agencję Mieszkaniową, Agencję Mienia Wojskowego oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałe zarząd.~~



~~Rozdział 4. Nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej.~~

**Rozdział 4. Nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej.**

**Art. 191**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nadaje uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, osobom które spełniły wymogi określone w art. 177.

~~2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nadaje licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub licencje zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami, osobom które spełniły wymogi określone odpowiednio w art. 182 lub art. 187.~~

3. Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 1 i 2, stwierdza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna w postępowaniu kwalifikacyjnym.

~~3a. Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia postępowania kwalifikacyjnego. Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomościami dołącza się dokumenty w formie oryginału, poświadczonej kopii lub poświadczonego tłumaczenia, potwierdzające spełnienie wymogów, o których mowa odpowiednio w art. 177 ust. 1, art. 182 ust. 1 i art. 187 ust. 1.~~

**3a. Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia postępowania kwalifikacyjnego. Do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dołącza się dokumenty w formie oryginału, poświadczonej kopii lub poświadczonego tłumaczenia, potwierdzające spełnienie wymogów, o których mowa w art. 177 ust. 1.**

3b. W przypadku stwierdzenia konieczności uzupełnienia wniosku, organ wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania. Nieuzupełnienie wniosku w terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. W przypadku uzupełnienia wniosku jest on kierowany na pierwsze postępowanie kwalifikacyjne odbywające się po dniu uzupełnienia wniosku, chyba że jest możliwe skierowanie wniosku na postępowanie kwalifikacyjne, którego data została wskazana we wniosku. Bieg terminu, o którym mowa w ust. 3a, liczy się od dnia postępowania kwalifikacyjnego, na które wniosek został skierowany.

3c. Jeżeli w toku postępowania kwalifikacyjnego na podstawie złożonych dokumentów nie jest możliwe stwierdzenie, czy kandydat spełnia warunki określone odpowiednio w art. 177, art. 182 albo w art. 187, przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego w uzgodnieniu z właściwym wiceprzewodniczącym Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej występuje z wnioskiem do ministra o zwrócenie się do odpowiednich organów, instytucji lub osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia tego postępowania. Bieg terminu, o którym mowa w ust. 3a, ulega zawieszeniu do dnia otrzymania dodatkowych wyjaśnień.

3d. Przepisu ust. 3c nie stosuje się do warunków określonych w art. 177 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 182 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 187 ust. 1 pkt 1 i 2.

3e. Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 3a, może zostać przedłużony dodatkowo tylko jeden raz. Przedłużenie terminu nie może przekroczyć dwóch miesięcy.

4 Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

5. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych. Koszty są pokrywane przez wniesienie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne.

6. Wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

7. Członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzanie postępowania kwalifikacyjnego.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

1) wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne, umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego i wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, tryb jej pobierania oraz przypadki uzasadniające zwrot tej opłaty, a także tryb jej zwrotu, uwzględniając etapy i terminy postępowania kwalifikacyjnego;

2) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, uwzględniając liczbę osób przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego oraz sposób przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego.

~~Art. 192 Nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także licencji zawodowych pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości~~

---

stwierdza się świadectwem. Odmowa nadania uprawnień i licencji zawodowych następuje w drodze decyzji.

**Art.192. Nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości stwierdza się świadectwem. Odmowa nadania uprawnień zawodowych następuje w drodze decyzji.**

### **Art. 193**

~~1. Osoby, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, podlegają wpisowi odpowiednio do centralnych rejestrów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości na podstawie świadectw nadania tych uprawnień i licencji.~~

~~2. W rejestrach, o których mowa w ust. 1, wpisuje się również obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, uznano nabyte w tych państwach poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej kwalifikacje do wykonywania zawodów rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości.~~

~~3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralne rejestry, o których mowa w ust. 1. W centralnych rejestrach wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano uprawnienia i licencje:~~

- ~~1) numer kolejny wpisu;~~
- ~~2) datę wpisu;~~
- ~~3) imię i nazwisko;~~
- ~~4) imiona rodziców;~~
- ~~5) datę i miejsce urodzenia;~~
- ~~6) adres zamieszkania;~~
- ~~7) wykształcenie;~~
- ~~8) numer ewidencyjny PESEL;~~
- ~~9) numer dokumentu tożsamości obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej;~~
- ~~10) numer uprawnień lub numer licencji zawodowych;~~
- ~~11) informacje o orzeczonych karach dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, a także informacje o pozbawieniu uprawnień lub licencji zawodowych z przyczyn, o których mowa w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz art. 188 ust. 3;~~
- ~~12) informacje o wykreśleniach z rejestru oraz przyczynach tych wykreśleń.~~

~~3a. Wykreślenie z rejestrów osób, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, następuje w przypadku:~~

- ~~1) zawieszenia uprawnień lub licencji zawodowych, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 183 ust. 2 pkt 3 oraz art. 188 ust. 2 pkt 3;~~
- ~~2) pozbawienia uprawnień lub licencji zawodowych, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4a i 5, art. 183 ust. 2 pkt 4a i 5 oraz art. 188 ust. 2 pkt 4a i 5;~~

~~3) pozbawienia uprawnień lub licencji zawodowych, o którym mowa w art. 178 ust. 3, art. 183 ust. 3 oraz art. 188 ust. 3;~~

~~4) śmierci.~~

~~3b. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, art. 183 ust. 2 pkt 3 oraz art. 188 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4, ponowny wpis do rejestru następuje po ponownym złożeniu egzaminu z wynikiem pozytywnym.~~

~~3c. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 1 i 2, art. 183 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz art. 188 ust. 2 pkt 1 i 2, zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 1 roku od jej wykonania.~~

~~3d. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 183 ust. 2 pkt 3 oraz art. 188 ust. 2 pkt 3, zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 2 lat od zakończenia okresu orzeczonej kary.~~

~~4. Wyciągi z rejestrów, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 3 pkt 5, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.~~

~~5. Ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 4, podlegają także uzupełnienia i zmiany w rejestrach.~~

~~6. Na uzasadniony wniosek organu państwa członkowskiego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 47, poz. 278), minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia dane, o których mowa w ust. 3, w zakresie wskazanym we wniosku, powiadamiając o tym rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami albo zarządcę nieruchomości, którego dane zostały udostępnione.~~

### **Art. 193.**

**1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych.**

**2. Do centralnego rejestru wymienionego w ust. 1 wpisuje się osoby, którym nadano uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych na podstawie świadectw nadania tych uprawnień.**

**3. W rejestrze, o którym mowa w ust. 1, wpisuje się również obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, uznano nabyte w tych państwach poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.**

**4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr, o którym mowa w ust. 1. W centralnym rejestrze wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano**

**uprawnienia:**

- 1) numer kolejny wpisu;
- 2) datę wpisu;
- 3) imię i nazwisko;
- 4) imiona rodziców;
- 5) datę i miejsce urodzenia;
- 6) adres zamieszkania;
- 7) wykształcenie;
- 8) numer ewidencyjny PESEL;
- 9) numer dokumentu tożsamości obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej;
- 10) numer uprawnień;
- 11) informacje o orzeczonych karach dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, a także informacje o pozbawieniu uprawnień z przyczyn, o których mowa w art. 178 ust. 3;
- 12) informacje o wykreśleniach z rejestru oraz przyczynach tych wykreśleń.

5. Wykreślenie z rejestru osób, którym nadano uprawnienia zawodowe, następuje w przypadku:

- 1) zawieszenia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4;
- 2) pozbawienia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4a i 5;
- 3) pozbawienia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 3;
- 4) śmierci.

6. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej. W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4, ponowny wpis do rejestru następuje po ponownym złożeniu egzaminu z wynikiem pozytywnym.

7. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 1 i 2 zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 1 roku od jej wykonania.

8. W razie orzeczenia kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 zatarcie kary następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie 2 lat od zakończenia okresu orzeczonej kary.

9. Wyciągi z rejestru, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 4 pkt 5, 8, 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.

10. Ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 9, podlegają także uzupełnienia i zmiany w rejestrze.

11. Na uzasadniony wniosek organu państwa członkowskiego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 47, poz. 278), minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia dane, o

których mowa w ust. 4, w zakresie wskazanym we wniosku, powiadając o tym rzeczoznawcę majątkowego, którego dane zostały udostępnione.

### **Art. 193a (uchylony)**

#### **Art. 194**

##### 1. (uchylony)

1a. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, z zastrzeżeniem ust. 1b i 1c. Po wszczęciu postępowania minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

1b. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych lub ustanowionych przez sąd, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd.

1c. Nie wszczyna się postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jeżeli do dnia otrzymania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o zaistnieniu okoliczności mogących stanowić podstawę odpowiedzialności zawodowej upłynęły 3 lata, licząc od dnia zaistnienia tych okoliczności.

~~2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 158, art. 175, art. 181, art. 186 i art. 186a, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.~~

**2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1, 3 i 4, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.**

~~3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.~~

**3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.**

4. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej są pokrywane ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 195**

1. Postępowanie wyjaśniające wymienione w art. 194 odbywa się z udziałem osoby, wobec której wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje postępowania wyjaśniającego. W przypadku dwukrotnej usprawiedliwionej nieobecności Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadza postępowanie wyjaśniające.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, może ustanowić obrońcę lub zwrócić się o wyznaczenie obrońcy z urzędu. Obrońca ustanowiony lub wyznaczony z urzędu jest uprawniony do udziału w postępowaniu wyjaśniającym.

~~3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala, w drodze zarządzenia, listę obrońców z urzędu, z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.~~

**3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala, w drodze zarządzenia, listę obrońców z urzędu, z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.**

4. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, z upoważnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, może zwracać się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

**Art. 195a**

~~1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2, albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, z zastrzeżeniem ust. 2.~~

**1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2, albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.**

2. W przypadkach, o których mowa w art. 127 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może odstąpić od przekazania sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

3. Wykonanie decyzji, o której mowa w art. 138 Kodeksu postępowania administracyjnego, następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin do wniesienia



skargi na decyzję do sądu administracyjnego. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wstrzymuje z urzędu wykonanie decyzji, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.

## Art. 196

~~1. Programy studiów podyplomowych, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 4, art. 182 ust. 1 pkt 4 i art. 187 ust. 1 pkt 4, uwzględniają co najmniej minimalne wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.~~

**1. Programy studiów podyplomowych, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 4, uwzględniają co najmniej minimalne wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.**

~~2. Programy kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o których mowa w art. 175 ust. 2, art. 181 ust. 2 oraz art. 186 ust. 2, uwzględniają wymogi programowe ustalone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz podlegają zgłoszeniu temu ministrowi.~~

~~3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:~~

~~1) minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami, w tym czas trwania tych studiów, program ogólny i program szczegółowy studiów podyplomowych, z uwzględnieniem tematyki wykładów oraz minimalnej liczby godzin ich trwania, biorąc pod uwagę kwalifikacje i umiejętności, jakie powinni posiadać absolwenci tych studiów, niezbędne dla prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności zawodowej w powyższych zakresach;~~

~~2) wymogi programowe dla kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, w tym grupy tematyczne tych kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, biorąc pod uwagę kwalifikacje i umiejętności, jakie powinni posiadać rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości, niezbędne dla prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności zawodowej w powyższych zakresach.~~

**3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, w tym czas trwania tych studiów, program ogólny i program szczegółowy studiów podyplomowych, z uwzględnieniem tematyki wykładów oraz minimalnej liczby godzin ich trwania, biorąc pod uwagę kwalifikacje i umiejętności, jakie powinni posiadać absolwenci tych studiów,**



**niezbędne dla prawidłowego i rzetelnego wykonywania działalności zawodowej w powyższym zakresie.**

~~Art. 196a~~ Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w celu sprawdzenia doskonalenia kwalifikacji zawodowych, może żądać udokumentowania doskonalenia tych kwalifikacji.

~~Art. 197~~ Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej określi, w drodze rozporządzenia:

**Art. 197** Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano uprawnienia, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, określi, w drodze rozporządzenia:

~~1)~~ sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyk i koszt jego wydania;

**1)** sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, regulamin organizacji tych praktyk, ich program, maksymalną wysokość opłaty za praktykę nie większą jednak niż 50% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym dokonuje się wpisu, ogłoszona przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyk i wysokość opłaty za jego wydanie uwzględniającej koszt jego wydania;

**2)** sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz regulamin jej działania;

~~3)~~ wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami;

**3)** wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;

~~4)~~ sposób prowadzenia centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;

**4)** sposób prowadzenia centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;

~~5)~~ sposób postępowania przy wydawaniu duplikatów świadectw i licencji zawodowych w

~~przypadku ich utraty;~~

**5) sposób postępowania przy wydawaniu duplikatów świadectw zawodowych w przypadku ich utraty;**

~~6) sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, sposób dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku, formy i zasady zgłaszania i potwierdzania przez organizatorów doskonalenia aktualności programów, o których mowa w art. 196 ust. 2, formy i zasady prowadzenia i publikacji rejestru zgłoszonych programów oraz wzory dokumentów stosowanych w tym postępowaniu;~~

7) *(uchylony)*

8) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, sposoby ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulamin jej działania, wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.

## Dział VI. Przepisy karne.

### Art. 198

1. Kto prowadzi:

1) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością,

~~2) bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, określonych w art. 180 ust. 1,~~

~~3) bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość, a także innych czynności określonych w art. 185 ust. 1~~

- podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

~~2. Tej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność, o której mowa odpowiednio w art. 174 ust. 6, art. 179 ust. 3 i art. 184 ust. 3, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nieposiadającej odpowiednich uprawnień i licencji zawodowych wymienionych w ust. 1.~~

**2. Tej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 6, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nieposiadającej uprawnień wymienionych w ust. 1.**

3. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

**Art. 198a. Przepisu art. 198 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do podmiotów, w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.**

(...)

***UWAGA: Zgodnie z uchwaloną w dniu 19 kwietnia 2013 r. ustawą o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Druk Senatu Nr 344) zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami mają wejść w życie w dniu 1 stycznia 2014 roku.***

***Niniejsze opracowanie nie ma charakteru oficjalnego i zostało przygotowane na podstawie Druku Nr 344 Senatu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 kwietnia 2013 r.***

*Opracował: Krzysztof Gabrel*