

SPRAWOZDANIE Z POSIEDZENIA

połączonych Komisji Infrastruktury oraz Samorządu terytorialnego i Polityki Regionalnej do rozpatrzenia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw

w siedzibie Sejmu R.P. w dniu 4 lipca 2017r.

Projekt ustawy: druk sejmowy nr 1560, skierowany do Sejmu 17 maja 2017r.

Uczestniczący w spotkaniu przedstawiciele PFSRM:

Zdzisława Ledzion-Trojanowska –upr. zawodowe nr 414

Zdzisław Małecki - upr. zawodowe nr 20

W dniu 4 lipca 2017r miało miejsce posiedzenie połączonych *Komisji Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej* d.s. projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. W pracy podkomisji brało udział 25 posłów, przedstawiciele Rządowego Centrum Legislacji, przedstawiciele pośredników i doradców (3 osoby), wyżej wymienieni przedstawiciele PFSRM oraz przedstawiciele Związku Banków Polskich i Głównego Geodety Kraju

Rząd reprezentował sekretarz stanu p. Minister Kazimierz Smoliński, dyrektor Departamentu Gosp. Nieruchomościami p. Małgorzata Kutyla , p. Paweł Duciak, p. Grzegorz Kubaszewski

Obrady prowadził Przewodniczący Komisji Infrastruktury p. Bogdan Rzońca

Projekt zmiany ustawy zawiera 9 artykułów. W art.1 wprowadza 51 zmian szczegółowych w dotychczasowej treści ustawy o g.n. a także po jednej zmianie w ustawie „Prawo geodezyjne i kartograficzne” (art. 2) i w ustawie o *realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej* (art.3).

W ramach obrad odniesiono się ponownie kolejno do 51 zmian. Dyskusja dotyczyła wyłącznie tych zmian, do których wniesione zostały uwagi.

W zakresie uregulowań dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika i zarządcy na posiedzeniu podkomisji w dniu 20 czerwca br. złożone zostały 3 wnioski o wprowadzenie korekt do dokonywanych zmian w u.g.n.

Poniżej przedstawimy w jaki sposób Pan Minister jako przedstawiciel rządu odniósł się do złożonych wniosków i uwag.

Pierwszy wniosek dotyczył zmiany nr 1). Istota wniosku polegała na doprecyzowaniu kryteriów definicyjnych organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (art.1 pkt 1), tak aby nie tylko były to kryteria ilościowe tj. co najmniej połowę członków stowarzyszeń stanowili rzeczoznawcy majątkowi, ale również żeby włączyć do definicji kryterium wynikające z celów statutowych danego stowarzyszenia np. działanie na rzecz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Pomimo tego, że Pan Minister poinformował, że rozważy wnioskowaną korektę, to żadna korekta do treści tej zmiany nie została wprowadzona.

Art. 4.pkt 15 otrzymuje nowe brzmienie:

„15) organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych – należy przez to rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1;”;

I taka treść została przyjęta podczas obrad Komisji w dniu 4 lipca 2017r.

Drugi wniosek złożyli przedstawiciele pośredników i doradców, aby w zmianie 51), w dodawanym art. 198b, wykreślić w art.174 ugn ustęp 3a. Uwzględnienie tego wniosku oznaczałoby, że osoby inne niż

rzecznicy majątkowi mogą wykonywać wszystkie czynności wymienione w art. 174 ust. 3a bez zagrożenia karą grzywny w wysokości do 50 000 zł .

Pan Minister nie wyraził zgody na tak dalece idącą zmianę, natomiast zaproponował zmianę brzmienia art. 198b ust.1 pkt 1 (tj. zmiana nr.51 projektu ustawy). Nowa treść tego artykułu brzmi:

Art.198b.1.pkt 1. ***Kto dokonuje określenia wartości nieruchomości bez spełnienia warunku, o którym mowa w art.174 ust.7 (.....) - podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.***

Oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy, który wykonywałby czynności związane z określaniem wartości nieruchomości nie mając zarejestrowanej działalności gospodarczej lub nie będąc pracownikiem przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości albo niedziałający na zlecenie takiego przedsiębiorcy będzie podlegał karze grzywny do 50 000 zł.

Zaproponowana korekta treści tej zmiany reguluje inny obszar niż ten, o który chodziło wnioskodawcom.

Trzeci wniosek złożony przez zarządców dotyczył zapewnienia tej grupie prawa wglądu do ksiąg wieczystych i innych źródeł informacji o nieruchomościach, analogicznie do prawa jakie ustanowiono na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami w art. 181a, (zmiana 37).

Ten wniosek został odrzucony. Minister argumentował, że zarządca działając na zlecenie właściciela ma wgląd lub poprzez treść umowy o zarządzanie może sobie zapewnić wgląd do wszystkich dokumentów dotyczących zarządzanej nieruchomości.

Ponadto w sprawach dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wniosek złożyła p. Poseł *Małgorzata Chmiel*. Wniosek dotyczył skreślenia art. 8 projektu ustawy (druk sejmowy 1560) , którego treść jest następująca:

Art.8. *„Osoby wchodzące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy w skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej lub Komisji Odpowiedzialności Zawodowej pozostają w składzie tych komisji do czasu powołania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nowych składów, jednak nie dłużej niż przez 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”*

Pani Poseł *Małgorzata Chmiel* argumentowała, że w związku z wprowadzeniem do ustawy zmiany nr 41d) i nr 45 b), które pozwalają Ministrowi na powoływanie i odwoływanie poszczególnych członków PKK i KOZ odpowiednio, nie ma potrzeby wymiany całego składu tych komisji. Argumentacja Pani Poseł nie zyskała uznania w głosowaniu i została odrzucona (8 posłów było za wykreśleniem art.8 a 16 posłów było za pozostawieniem). Artykuł nr 8 pozostał w projekcie ustawy. Oznacza to, że najpóźniej do 28 lutego 2018 r zostanie zmieniony skład *Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej* i *Komisji Odpowiedzialności Zawodowej*. Przy czym 3/5 liczby członków PKK będą stanowili przedstawiciele ministra a 2/5 osoby wskazane przez organizacje zawodowe.

Na tym zakończono obrady komisji w dniu 4 lipca 2017r.

INFORMACJA SZCZEGÓLNA

W dniu **5 lipca** 2017r odbyło się w Sejmie kolejne posiedzenie połączonych Komisji Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w celu rozpatrzenia poprawek **w drugim czytaniu**.

W posiedzeniu nie brali udziału przedstawiciele PFSRM lub innych organizacji, ponieważ na tę część obrad nie zostali zaproszeni.

To posiedzenie połączonych komisji trwało bardzo krótko- od godz. 19.59 do godz. 20.10 (11 minut). W ramach posiedzenia głosowano nad sześcioma zgłoszonymi przez kluby poselskie poprawkami. Pięć z nich odrzucono a jedna – bardzo istotna z punktu widzenia funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego została przyjęta . Informację o tej zmianie pozyskaliśmy z internetowego wydania *Gazety Prawnej*, które ukazało się w dniu 5 lipca 2017r. o godzinie 21.45.

W dniu 6 lipca br. udostępniony został na stronach Sejmu Druk nr 1678-A zawierający dodatkowe sprawozdanie Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.

W przytoczonym druku połączone Komisje wniosły, aby Sejm **przyjął poprawkę** 5) Klubu Poselskiego PIS do art. 1 zmian, o treści:

5) w art. 1 w pkt 31 średnik w lit. b zastąpić przecinkiem i dodać lit. c w brzmieniu:

„c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala_ oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia.”;”;

Poprawka w art. 1 w pkt 31 dotyczy ust. 6 art.175 ugn, który to ust.6 w obecnie obowiązującej ustawie ma brzmienie:

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

Gazeta Prawna w dniu 5 lipca br. zamieściła (o godz. 21.45), na tle wprowadzonej zmiany, przytaczane niżej doniesienie:

„ Poprawkę zgłosił Tomasz Ławniczak (PiS), uzasadniając ją tym, że "każdy rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest przy wykonywaniu czynności zawodowych stosować przepisy prawa oraz między innymi standardy zawodowe". "Standardy ustalają organizacje zawodowe. Ale podczas niemal 13 lat obowiązywania tego przepisu, który przyznaje organizacjom zawodowym przywilej ustalania standardów zawodowych, został uzgodniony tylko jeden standard i nic nie wskazuje na to, aby w najbliższym czasie uzgodnione zostały kolejne" - zaznaczył.

Jego zdaniem "brak standardów wpływa negatywnie na jakość sporządzanych wycen nieruchomości". Dodał, że "niewłaściwie sporządzone opinie o wartości nieruchomości skutkują niepotrzebnym przedłużaniem toczących się postępowań administracyjnych i sądowych poprzez różnego rodzaju odwołania".

Wiceminister infrastruktury i budownictwa Kazimierz Smoliński przyznał w rozmowie z PAP, że chodzi m.in. o "standardy przy wycenie gruntów pod drogi". Przypomniał, że do końca czerwca trwały konsultacje z organizacjami, aby te standardy określić, ale skończyły się fiaskiem. "Dlatego postanowiliśmy to uregulować w ustawie" - powiedział. Zaznaczył jednak, że nadal, przy określaniu standardów, ministerstwo będzie prowadziło konsultacje społeczne”.

Sprawozdanie sporządzili:

Zdzisława Ledzion-Trojanowska
Zdzisław Małecki

Warszawa, 6 lipca 2017r