

2022.10.27

Do:
Kancelaria Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
ul. Wiejska 4/6/8
00-902 Warszawa

Do:
Marszałek Senatu – Tomasz Grodzki

PETYCJA

w sprawie zakresów oraz limitów opłat i prowizji za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

1. W związku z licznymi skargami do MRiT (DM-VI.730.10.2020), MliB, MRPiPS KPRM, NIK, KPRP na sytuację warunków mieszkaniowych w Polsce, które wskazują na:
 - a) Nadzwyczajny wzrost gazownictwa¹ w Polsce, tj. osób, które mając ok 35 lat wciąż mieszkają z rodzicami, gdzie odsetek ten miałby już przekroczyć 50% w 2022 roku i przekroczył 45% w 2015, gdzie w ponad 35% (ok 37%) szacowano w roku 2005 mimo, że był to okres tzw. „Eksodusu zagranicznego” do krajów bogatszych po wejściu do UE w zastanych warunkach rynku pracy².
 - b) Porażki programów mieszkaniowych rządu³, administracji, w tym różne praktyki polityki układów z branżą nieruchomości⁴, developerami⁵, bankami⁶, producentami materiałów budowlanych⁷, itp.

Art. 75. 1. Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Art. 76. Władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Zakres tej ochrony określa ustawa.

No skreślone bo to fikcja w państwie PiS.. kolejna – wykres na końcu pisma petycji.

¹ <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-ponad-40-procent-doroslych-polakow-mieszka-z-rodzicami,nld,4568732>

² <https://innpoland.pl/171663,za-ile-pensji-kupisz-mieszkanie-lokal-w-warszawie-to-50-lat-zbierania>

³ <https://www.money.pl/gospodarka/mieszkanie-plus-okazalo-sie-klapa-mialo-byc-100-tys-mieszkan-a-jest-1-5-tys-6695162138930016a.html>

<https://www.urbanity.pl/mazowieckie/warszawa/9-lat-pracy-bez-wydawania-zadnych-pieniedzy-zeby-zarobic-na-kawalerke-w-warszawie.w20932>

<https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-nik-realizacja-programu-mieszkanie-plus-bez-oczekiwanych-efe,nld,5912099>

<https://www.wykop.pl/link/6651763/z-ambitnego-programu-wyszly-tylko-sute-wyplaty-prezesow/>

⁴ <https://www.wykop.pl/link/6754287/uokik-wszczal-postepowanie-przeciwko-hre-investments-deweloper-ma-klopoty/>

<https://uwaga.tvn.pl/reportaze,2671,n/patodeweloperka-w-polsce-malencie-mieszkania-i-dziwne-osiedla,352110.html>

<https://www.wykop.pl/link/6866283/w-polsce-brakuje-mieszkan-a-miliony-stoja-puste-dane-z-narodowego-spisu/>

⁵ <https://klubjagiellonski.pl/2022/06/01/nykiel-rynek-zalewaja-mieszkania-zbyt-male-zeby-mozna-w-nich-sensownie-mieszka/>

<https://www.wykop.pl/link/6716483/kaczynski-przez-uklad-deweloperski-nie-udalo-sie-budowac-tanich-mieszkan/>

<https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/jaroslaw-kaczynski-mowil-o-ukladzie-deweloperskim-branza-odpowiada/nds8kcd>

<https://businessinsider.com.pl/gospodarka/kaczynski-zlamujemy-dyktature-deweloperow-za-wzor-bierze-grecie-i-hispanie/9hjmfgx>

<https://businessinsider.com.pl/gospodarka/kaczynski-zlamujemy-dyktature-deweloperow-za-wzor-bierze-grecie-i-hispanie/9hjmfgx>

⁶ <https://biznes.interia.pl/finanse/news-potezny-problem-mieszkania-dla-wielu-niedostepne,nld,5990124>

⁷ <https://www.wykop.pl/link/6609847/rekordy-cen-materialow-budowlanych-w-2021-to-zaledwie-poczetek-2022-je-przebijaj/>

<https://www.wykop.pl/link/6609847/rekordy-cen-materialow-budowlanych-w-2021-to-zaledwie-poczetek-2022-je-przebijaj/>

- c) Warunki rynkowe branży oraz rynku pracy doprowadziły do negatywnego konsensusu, że:
- 1) Pośrednicy nieruchomości w imię swoich interesów regulują rynek i obrót poprzez wytworzenie sytuacji, w które wręcz uzyskują monopol na obrót nieruchomościami poprzez różne portale ogłoszeniowe w Internecie oraz zawierane dwustronne umowy łącząc strony uzyskując przy tym znaczące prowizje od transakcji (jednocześnie) kupna (opłata prowizyjna od kupującego) oraz sprzedaży (opłata prowizyjna od kupującego).
 - 2) Zawarte umowy ze sprzedającymi posiadają klauzulę wyłączności⁸ pośrednictwa sprzedaży i reprezentowania nawet najmniej rok lub zajmując się tym procesem dla zbywającego z racji realizowania takich procesów z automatu na dłuższy okres, np. przez 5-10 lat, co dotyczy się pośrednictwa sprzedaży i reprezentowania przy sprzedaży mieszkań, domów, osiedli, działek budowlanych, a także innych obszarów budownictwa
 - 3) Efektem wykreowania sytuacji na rynku stało się, że pośrednicy i agencje oraz organizujący nimi agencje obrotu nieruchomościami uzyskują i oczekują prowizje w wysokości nawet 5-10%, co jest znaczącym zarobkiem na tle zagranicy 1-2%, czym ten stan wdraża patologię do życia społecznego, przez sam fakt, że wysiłki na rzecz organizacji sprzedaży, prezentacji sprzedaży lub zawarcia umowy sprzedaży, najmu itp. nie są adekwatne do tych profitów wskutek wartości mienia i rzeczy jakim chcą obracać jako pośrednicy, przykładowo dla uśrednionej ceny mieszkania w cenie 300 000zł, prowizja 5% równa jest 15 000zł, dla 500 000zł ta prowizja wynosi 25 000zł, a dla domów jednorodzinnych, których wartość dochodzi 1 000 000 zł, to prowizja 50 000 zł. Ale to jest prowizja względem kupującego, a równoległe potrafią agencje pobierać takie same prowizje od strony sprzedającej. Niezależnie od tych wartości zapewne zróżnicowanych, bezsprzecznie znane są te prowizje w Polsce jako znaczące na tle innych krajów w UE, które nawet są bogatsze, a powoduje to tylko przejście do normalnego życia, w tym rodzinnego w kraju jest odkładane aby spełnić rynkowe wymagania, co wymusza migracje, przesadne zadłużanie się na podstawowe dobro jakie ma wynika z konstytucji – art. 75 krp i jak wynika z art. 76.1 krp nie są chronieni obywatele jako konsumenci, najemcy, albowiem tak samo najem został opanowany przez te różne agencje i ich właścicieli mających się określać rentierami, co daje obraz patologicznych rentierów.
 - 4) Uwadze należy podkreślić ustawę deregulacyjną, która weszła w życie 1 stycznia 2014 roku od osób zajmujących się pośrednictwem nieruchomości i nie wymaga się już wyższego wykształcenia kierunkowego, odbycia praktyk, ani zdania państwowego egzaminu zawodowego. Podstawą do wykonywania zawodu jest oświadczenie o niekaralności, posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych oraz posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Nierozumienie ekonomicznych podstaw rynku i ekonomii w ogóle pozwala się m.in. realizować jak w pkt.3) wyżej opisano poprzez uproszczenia, gdzie m.in. funkcjonują te osoby w ramach portali internetowych, osobistych reklam i prezentacji obiektów jakie są w „portfolio” różnych agencji. Daje to znaczące przewagi agencjom rynku nieruchomości do kształtowania cen mając na względzie głównie swój własny interes poprzez prowizje, w większości nawet za sam tylko dostęp do różnych portali ogłoszeniowych, katalogów. Są to zyski z tych prowizji nie adekwatne do wartości świadczonych usług z racji żerowania na tych umowach zastrzeżeń wyłączności operowania mieniem do zbycia i przenoszenia prawa do tego zakresu czynności.

⁸ Art. 180.3a mimo, że usunięty z regulacji jaką była Ustawa o gospodarce nieruchomościami, do obecnego stanu nieformalnie te praktyki pozostawiła mimo iż uznano, że umowa z zastrzeżeniem wyłączności narusza zasady współżycia społecznego wtedy, gdy jej postanowienia będą sprzeczne z regułami uczciwości, rzetelności profesjonalnej, naruszają równowagę stron, ale i takie ingerujące w podstawowe wolności i swobody, wpisanie w Rejestrze Klauzul Niedozwolonych tych klauzul nic nie dało wobec faktu jakby bezradności wobec stanu rynku w jakim się rozwijał i wypraktykował, zwłaszcza dostęp do niego. Pkt.3) obrazuje jaki jest stan faktyczny.

2. Wnioskuje się poprzez petycję o:
- a) Uskutecznienie dostępu do mieszkań, domów i nieruchomości mających służyć zamieszkaniu
 - b) Ograniczenie wpływu na ceny mieszkań, domów i nieruchomości mających służyć zamieszkaniu przez pośredników, agentów i agencje obrotu nieruchomości, poprzez:
 - 1) Przyjęcie zakresów oraz limitów opłat i prowizji za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami mających służyć zamieszkaniu
 - 2) Monitorowanie zakresów oraz limitów opłat i prowizji za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami mających służyć zamieszkaniu, w tym mając nawet ew. konieczność doboru tych opłat względem poszczególnych regionów kraju mając na względzie zrównoważenie mieszkalnictwa, zaludnienia w obszarach mocno zaludnionych w sposób nad normatywny względem innych, itp. kwestie.
3. Założenia petycji jak w pkt.2 względem sytuacji jak w pkt.1 proponuje się realizować poprzez zmianę:
- a) **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741⁹**, poprzez:
 - 1) Sformułowanie regulacji zakresu i limitów opłat za pośrednictwo w **obrocie nieruchomościami mających służyć zamieszkaniu w sposób uwarunkowany potrzebami obywateli**, gdzie proponuje się następującą regulację:
 - I. Art. 1**
Mieszkania, domy i nieruchomości mające służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych podlegają ograniczeniu prowizji dla pośredników, agentów i agencji obrotu nieruchomości dla wartości
 - 1) do 500 000 zł nie większej niż 0,5% prowizji**
 - 2) do 1 000 000 zł nie większej niż 1% prowizji**
 - II. Art.2**
Ograniczenie o jakim mowa w art.1 dotyczy każdej umowy sumarycznie jaka odnosi się do obrotu nieruchomością przez pośredników, agentów i agencji obrotu nieruchomości niezależnie od strony sprzedającej lub kupującej od których te prowizje się pobiera.
 - 2) Dodanie nowego działu jako:
DZIAŁ VIII zakresy i limity opłat za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami mające służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych
- jako ostatni i nowy elastyczny dział tej ustawy do modyfikowania wg potrzeb społecznych i rynkowych albo jako odrębna ustawa z tytułem w proponowanego działu
 - 3) Zmianę w istniejącym dziale VII zapisów jako
DZIAŁ VII Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe
- poprzez wskazanie w tym dziale wprowadzenie nowego działu (VIII) jak w pkt.2) wyżej z regulacją jak w pkt.1) oraz jego celu albo wskazanie wprowadzenia nowej ustawy, np.

Reaktywacja: Rozdział 2 Zmiany w przepisach obowiązujących Art. 234–239. (pominięte) - poprzez zapis w tych ustawach od art.234 do art.239 nowego działu, albo utworzenie tych artykułów z prefiksami np. art. 234a lub art.239a, albo 239b, itd. czyli np.

⁹ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971150741>

I. art. 234a

Ustala się zakresy oraz limity opłat i prowizji za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami mającymi służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

II. art. 234b

Zakresy oraz limity opłat i prowizji za pośrednictwo monitoruje się na konieczność doboru tych opłat względem poszczególnych regionów państwa mając na względzie przede wszystkim realizację potrzeb mieszkaniowych oraz zrównoważenie mieszkalnictwa, zaludnienia regionów województw, powiatów, gmin, wsi i miast.

III. art. 234c

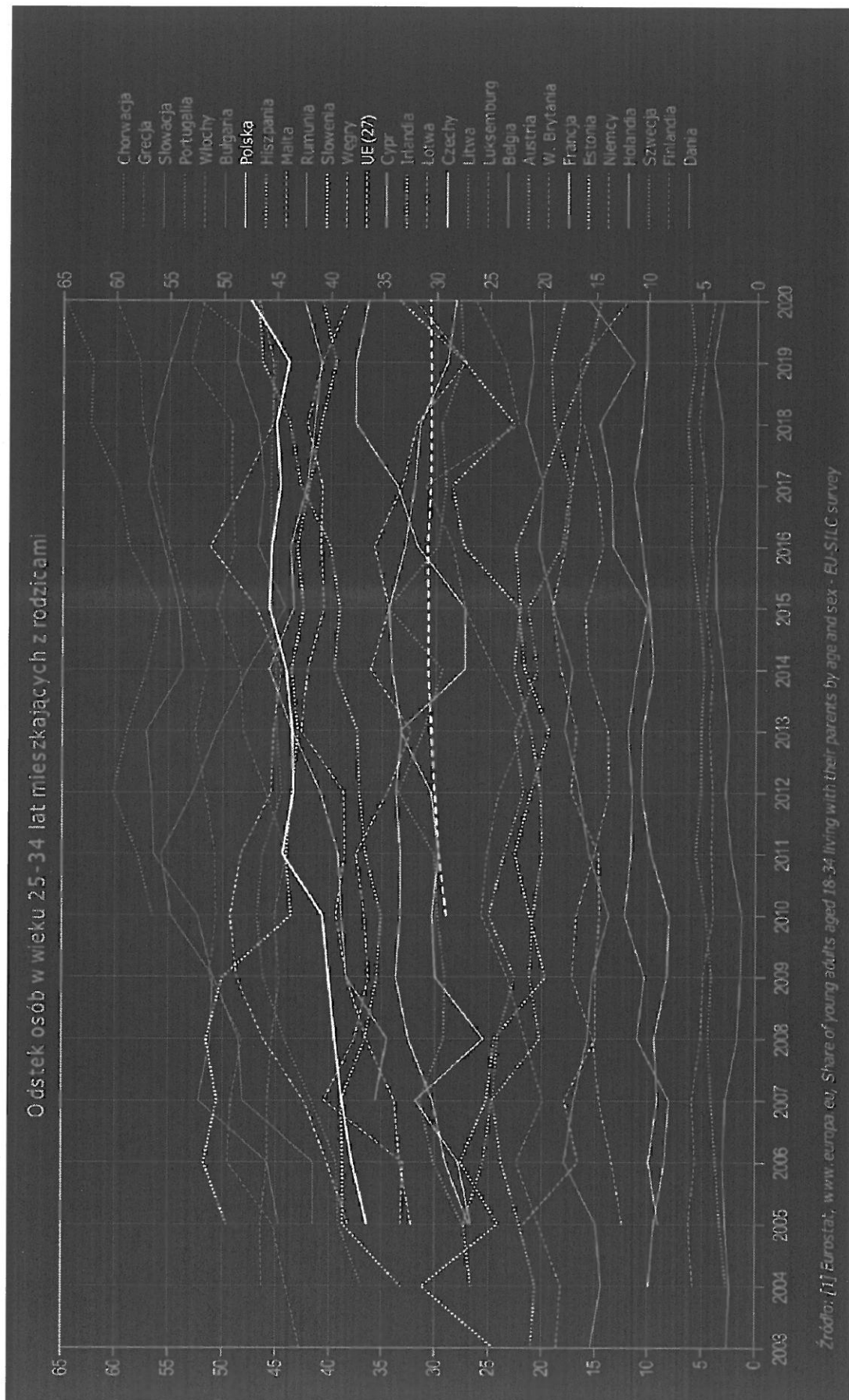
Monitoring, kontrolę i nadzór nad opłatami i prowizjami powierza się właściwemu ministrowi, który ustala zakresy oraz limity po adekwatnych analizach i przedkłada według potrzeb Sejmowi do zmiany i zatwierdzenia.

4. Uzasadnienie

- a) Warunki tzw. „przedsiębiorców” prowadzących działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powinny się skupiać na wnoszeniu wartości w tak wrażliwy obszar jakim są prawa konstytucyjne w zakresie potrzeb mieszkaniowych, którym obecnie tzw. władza nie potrafi sprostać w tak zastanym stanie, a któremu sprzyjano przez nierozsądek, korupcje i układy.
- b) Nie stracą na zmianie i wdrożeniu tzw. developerzy jeśli samodzielnie będą organizować sprzedaż, albowiem jeśli nie sprostają warunkom pośrednicy, to ów zostaną wchłonięci do branży budowlanej aby zająć się sprzedażą na warunkach uczciwych i przede wszystkim uczciwszych niż obecnie.
- c) Dowolność prowizji i jej kreowania sugeruje się dla „klasy bogatej”, która miałaby możliwość negocjowania tych prowizji i stawek wychodząc z założenia, że co najmniej uczciwe są opłaty i prowizje w zakresie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Wątpliwe aby ów ponad te obecnie podstawowe koszty mieszkania istniała zgoda na zmonopolizowanie, ale gdyby tak zaszło i również patologia była obecna, miałby minister instrument do regulacji mając na względzie interes publiczny, a obecnie skupiając się na potrzebach palących dla społeczeństwa, tym bardziej że w okresie konfliktu zbrojnego na Ukrainie miał miejsce napływ uchodźców do Polski, ich przyszły napływ może być trwały w związku z dewastacją infrastruktury budowlanej, domów i mieszkań, do jakiej Władek Putin się dopuścił gdy już totalnie zwariował. Ale też nie bez winny inni chciwi hegemoni, żeby nie było.. czym wszystko skutkuje gwałtownym pogorszeniem się warunków społecznych, mieszkaniowych, dostępu do mieszkań, domów, a nawet miejsc pracy, co wszystko działa negatywnie w toku już złych trendów jakie istniały od dawna, które nie są łatwe do skorygowania, co zależne od kondycji i zdolności finansowych ludności kraju.
- d) Brak reakcji władz, administracji może doprowadzić do reaktywacji jaką realizowała Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. - Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741¹⁰, co by było porażką w administrowaniu rynkiem oraz innych instrumentów wpływania na stan, gdzie ta porażka nierzadko odnoszona. Z tego względu za zasadne uznaje się wdrożenie wyższego nadzoru i skuteczniejszego w tych modelach prowizyjnych pośredników, agentów i agencje obrotu nieruchomości. Tym bardziej przez fakt wysokiej skuteczności i łatwości zajmowania rynku w toku istnienia sieci Internet, systemów typu GDS, które skutecznie ułatwiają skalowanie się, a także spekulację cenową wraz ze współpracą z funduszami inwestycyjnymi zainteresowanymi takimi spekulacjami i inwestycjami, co finalnie szkodzi obywatelom przy nienaturalnych zyskach dla wysoko zakumulowanego kapitału zagranicznego, który nie odczuwa odpowiedzialności na rynku zagranicznym, czym pokrzywdzono stanem obywateli.

¹⁰ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971150741>

WYKRES – białe na czarnym



Na podstawie Dz.U. 2014 poz. 1195 - Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petyciach

Konstytucji RP:

Art. 4. 1 Władza zwierzchnia w Rzeczypospolitej Polskiej należy do Narodu.

Art. 4. 2. Naród sprawuje władzę przez swoich przedstawicieli lub bezpośrednio

Art. 63. Każdy ma prawo składać petycje, wnioski i skargi w interesie publicznym, własnym lub innej osoby za jej zgodą do organów władzy publicznej..