



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DN-V.053.1.2022
Warszawa, 25 stycznia 2023 r.

.....
.....
.....
.....

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju i Technologii, działając na podstawie *artykułu 13 ustęp 1 ustawy o petycjach*¹⁾ zawiadamia, że po rozpatrzeniu Pana petycji z dnia 27 października 2022 roku, która została skierowana również do: Prezesa Rady Ministrów, Ministra Infrastruktury, Ministra Finansów, Ministra Rodziny i Polityki Społecznej, Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konsumentów i Konkurencji, w sprawie „uskuteczniania” dostępu do nieruchomości służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz uregulowania wysokości wynagrodzenia pośredników w obrocie nieruchomościami poprzez wprowadzenie odgórnych limitów pobieranych przez nich prowizji uznał, że petycja nie może zostać uwzględniona.

UZASADNIENIE

Jednym z postulatów poruszanych w rozpatrywanej petycji była kwestia „uskutecznienia dostępu do mieszkań, domów i nieruchomości mających służyć zamieszkaniu”.

Odnosząc się do powyższego zagadnienia należy na wstępie wyjaśnić, że szczegółowe wyjaśnienia dotyczące polityki mieszkaniowej Państwa były już na przestrzeni ostatnich lat tematem korespondencji prowadzonej z podmiotem, który wystąpił z petycją i pozostają nadal aktualne.

Ponownie należy zatem wskazać, że rząd podejmuje szereg działań, których celem jest zwiększenie dostępu do mieszkań, zwłaszcza wśród osób o niskich i przeciętnych dochodach. Rozwiązania te wynikają z Narodowego Programu Mieszkaniowego²⁾. Cele NPM są wykonywane w szczególności poprzez rekordową podaż mieszkań - w 2021 roku do użytkowania oddano 234,9 tysięcy mieszkań. W przeliczeniu na liczbę mieszkańców daje to 6,2 mieszkania na 1000 mieszkańców, co sytuuje Polskę na 2. miejscu wśród krajów europejskich (dotyczy 20 krajów UE, dla których do końca października 2022 roku opublikowano dane dotyczące nowego budownictwa mieszkaniowego). Lepsze wyniki osiągnięto jedynie w Finlandii (6,8). Jak wskazują wstępne wyniki, w 2022 r. w Polsce oddano do użytkowania jeszcze więcej - 238,6 tysięcy mieszkań (6,3 na 1000 mieszkańców), co jest najwyższym wynikiem po 1979 roku.

¹⁾ *ustawa z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (Dziennik Ustaw z 2018 roku pozycja 870)*, dalej: „ustawa o petycjach”

²⁾ Narodowy Program Mieszkaniowy (dalej: NPM) został przyjęty w dniu 27 września 2016 roku uchwałą numer 115/2016 Rady Ministrów

Wzrost liczby mieszkań pozwala realizować podstawowy wskaźnik NPM, tj. liczbę mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Do 2030 roku rząd zadeklarował osiągnięcie poziomu 435 mieszkań na 1000 mieszkańców, który w 2014 roku wynosił 363 mieszkań na 1000 mieszkańców. Według szacunków resortu rozwoju i technologii wartość ta wynosi obecnie, według stanu na koniec 2022 r., około 412 mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Oznacza to, że cel został zrealizowany w około 68%. Aby osiągnąć zakładaną wartość wskaźnika, należy wybudować do 2030 roku około 1 miliona mieszkań, czyli około 125 tysięcy rocznie. Aktualne wyniki budownictwa mieszkaniowego, jak wspomniano powyżej, znacznie przewyższają tę wartość.

W świetle powyższych danych, uprzejmie dziękuję za przekazanie sygnału. Jednak z uwagi na przedstawione powyżej wyjaśnienia postulat w zakresie wskazanym w petycji wydaje się niezasadny.

W odniesieniu natomiast do propozycji związanych z działalnością pośredników w obrocie nieruchomościami, w tym w szczególności dotyczących uregulowania „zakresów oraz limitów opłat i prowizji za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami mających służyć zamieszkaniu” należy wskazać, że w obowiązującym stanie prawnym prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami odbywa się, zgodnie z zamysłem ustawodawcy, **na zasadach wolnorynkowych**, przy czym **korzystanie z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami jest dobrowolne**. Istotne jest, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności³⁾. Oznacza to zatem, że w treści umowy pośrednictwa powinna być zawarta informacja, jakie czynności pośrednictwa wykona przedsiębiorca na rzecz zamawiającego oraz jakie z tego tytułu otrzyma wynagrodzenie. **Strony umowy samodzielnie, w drodze negocjacji, określają warunki zawarcia umowy pośrednictwa, w tym wysokość i sposób zapłaty wynagrodzenia.**

W ramach dotychczasowych działań ustawodawcy w obszarze działalności zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami brak jest uzasadnienia do podejmowania działań legislacyjnych zmierzających do pozbawienia stron umowy pośrednictwa uprawnienia do swobodnego ustalania zakresu usług oraz wysokości wynagrodzenia z tego tytułu polegającej na wprowadzeniu maksymalnych stawek prowizji za wykonanie usług przez pośrednika w obrocie nieruchomościami. Nie można tracić z pola widzenia, że charakter usługi pośrednictwa jest zróżnicowany, zależy od zamierzeń zamawiającego usługę, a także stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, dlatego może wiązać się z koniecznością podjęcia różnorodnych czynności, których zakres trudno byłoby przewidzieć i wyczerpująco opisać w ramach regulacji ustawowej. Należy również zwrócić uwagę, że wprowadzenie ustawowej normy w zakresie wynagrodzenia pośrednika w obrocie nieruchomościami stanowiłoby **odejście od przyjętej w gospodarce wolnorynkowej zasady swobody kształtowania umów**, sformułowanej w *art. 353¹ Kodeksu cywilnego*⁴⁾. Zasada swobody umów wiąże się z czterema zasadniczymi cechami: swobodą zawarcia umowy, możliwością swobodnego wyboru kontrahenta, możliwością zasadniczo dowolnego kształtowania treści stosunku prawnego oraz swobodnym wyborem rodzaju umowy zależnie od woli stron.

Wprowadzenie przepisami prawa górnej granicy prowizji dla pośrednika w obrocie nieruchomościami mogłoby również spowodować **naruszenie fundamentalnej w polskim**

³⁾ artykuł 180 ustęp 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2021 roku pozycja 1899, z późniejszymi zmianami)

⁴⁾ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dziennik Ustaw z 2020 roku pozycja 1740, z późniejszymi zmianami)

porządku prawnym zasady wolności gospodarczej, która została wyrażona w *artykule 20 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej* jako jeden z elementów społecznej gospodarki rynkowej. Analiza przepisów dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami prowadzi do wniosku, że obowiązujące uregulowania prawne dotyczące zasad wykonywania działalności w tym obszarze są wystarczające, zatem dodatkowa ingerencja ustawodawcy mogłaby **prowadzić do ograniczenia swobody działalności gospodarczej**. Uzasadnieniem tego rodzaju interwencji prawodawcy mogłoby być zidentyfikowanie zjawiska nadmiernego wynagradzania pośredników jako powszechnie występującego w praktyce obrotu gospodarczego oraz rażąco naruszającego zasady współżycia społecznego.

Niezależnie od powyższego należy również wskazać, że **ustawodawca gwarantuje m.in. ochronę odbiorców usług przed skutkami ustalania wynagrodzenia wygórowanego** wynikającego z dominującej pozycji na rynku przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Stosownie bowiem do przepisów *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*⁵⁾ praktyka taka jest zakazana, zaś czynności podjęte z naruszeniem przepisów ustawy są w całości lub w odpowiedniej części nieważne.

Mając na względzie powyższe wyjaśnienia należy wskazać, że resort rozwoju i technologii aktualnie nie planuje podjęcia działań legislacyjnych w celu regulowania wysokości wynagrodzenia pośrednika w obrocie nieruchomościami, a ewentualne przyszłe podjęcie działań i analiz w tym obszarze będzie uwarunkowane zaobserwowaniem znaczącej skali przypadków nadmiernego wynagradzania pośredników w sposób rażąco naruszający zasady współżycia społecznego. Na chwilę obecną zgłoszone postulaty dotyczące działalności pośredników w obrocie nieruchomościami nie mogą jednak zostać uwzględnione.

POUCZENIE

Zgodnie z *artykułem 13 ustęp 2 ustawy o petycjach* sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Załącznik: Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

⁵⁾ *artykuł 9 ustęp 2 punkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dziennik Ustaw z 2021 roku pozycja 275, z późniejszymi zmianami)*

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

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 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, kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. 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;
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. 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.
10. Przysługuje Pani/Panu również prawo do złożenia skargi w związku z przetwarzaniem ww. danych do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2200350.8773260.6531172
Nazwa dokumentu	DN-V.053.1.2022 - zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia petycji GOTOWE.pdf
Tytuł dokumentu	DN-V.053.1.2022 - zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia petycji GOTOWE
Sygnatura dokumentu	DN-V.053.1.2022
Data dokumentu	25.01.2023
Skrót dokumentu	7C41E41B1A556081C27671743C98AE01F1B67575
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	25.01.2023 08:56:41
Podpisane przez	Piotr Uściński Sekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.108.62.62.

Data wydruku: 25.01.2023

Autor wydruku: Jasnowska Natalia (starszy specjalista)