

Petycja

o utworzenie państwowego organu nadzoru nad prywatnymi zarządcami nieruchomości z zapewnieniem kontroli, przejrzystości i regulacji wynagrodzeń

Do:

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Uzasadnienie

W obecnym stanie prawnym w Polsce brak jest wyspecjalizowanej instytucji publicznej sprawującej realny nadzór nad działalnością prywatnych zarządców nieruchomości. W praktyce oznacza to, że właściciele lokali oraz wspólnoty mieszkaniowe często nie posiadają skutecznego i dostępnego mechanizmu zgłaszania nieprawidłowości w działalności podmiotów zarządzających nieruchomościami.

W przypadku sporów lub podejrzeń nieprawidłowości mieszkańcy są najczęściej zmuszeni do kierowania spraw bezpośrednio na drogę sądową, co wiąże się z wysokimi kosztami, długotrwałym postępowaniem oraz znacznym obciążeniem organizacyjnym dla obywateli. Brakuje również instytucji, która mogłaby przeprowadzać kontrole działalności zarządców nieruchomości oraz weryfikować prawidłowość prowadzenia dokumentacji finansowej i administracyjnej wspólnot mieszkaniowych.

Jednocześnie należy podkreślić, że problem ten dotyczy bardzo dużej grupy obywateli. W Polsce funkcjonują dziesiątki tysięcy wspólnot mieszkaniowych, które korzystają z usług prywatnych zarządców nieruchomości. Tym bardziej uzasadnione wydaje się wprowadzenie rozwiązań systemowych zwiększających przejrzystość oraz skuteczność nadzoru w tym obszarze.

Na uwagę zasługuje również kwestia zasad ustalania wynagrodzenia prywatnych zarządców nieruchomości. W praktyce wysokość opłat za zarządzanie bywa ustalana w sposób bardzo zróżnicowany. Specyfika zarządzania nieruchomościami polega na tym, że nie jest to typowa usługa rynkowa o charakterze w pełni dobrowolnym, lecz działalność bezpośrednio związana z realizacją obowiązków wynikających z przepisów prawa, co uzasadnia konieczność ochrony właścicieli lokali poprzez przepisy prawa.

Proponowany zakres kompetencji organu

W szczególności postuluję rozważenie utworzenia organu, który posiadałby następujące kompetencje:

- przyjmowanie i rozpatrywanie skarg dotyczących działalności prywatnych zarządców nieruchomości,
- prowadzenie kontroli w zakresie prawidłowości wykonywania obowiązków zarządcy nieruchomości,
- możliwość nakładania sankcji administracyjnych w przypadku stwierdzenia naruszeń przepisów prawa,

- prowadzenie jawnego rejestru podmiotów wykonujących działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- opracowywanie standardów dobrych praktyk w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Uważam za istotne, aby powołany organ posiadał realne instrumenty działania oraz kompetencje umożliwiające skuteczne reagowanie na stwierdzone nieprawidłowości.

Utworzenie takiej instytucji przyczyni się do zwiększenia transparentności rynku zarządzania nieruchomościami, poprawy jakości świadczonych usług oraz wzmocnienia ochrony praw właścicieli lokali i mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.

W związku z powyższym wnoszę o rozważenie podjęcia prac legislacyjnych w przedmiotowym zakresie.

Z poważaniem

Anna Adamiec