

PLAN DZIAŁANIA KZ 504 ds. Rynku Nieruchomości

STRESZCZENIE

Nieruchomość w gospodarce rynkowej stała się w Polsce towarem w sensie ekonomicznym. Stała się jednocześnie przedmiotem złożonego procesu decyzyjnego, wymagającego wiedzy i doświadczenia. Rynek nieruchomości jest złożonym systemem obejmującym podsystem obrotu, zarządzania, finansowania i inwestowania w nieruchomości, funkcjonującym w otoczeniu prawnym, społecznym, gospodarczym i politycznym.

Rynkowy obrót oraz zarządzanie nieruchomościami wymaga:

- stabilnego prawa,
 - swobody podejmowania decyzji przez uprawnione podmioty,
 - wiarygodnych i dostępnych źródeł informacji o nieruchomości,
- a przede wszystkim przejrzystych procedur.

Państwo ma obowiązek ochrony prawa własności i innych praw do nieruchomości również poprzez stworzenie możliwości dostępu do profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości. Poza notariuszem, który jest odpowiedzialny za treść dokumentów sporządzanych w formie aktu notarialnego, w tym umów, których przedmiotem są prawa do nieruchomości, najsilniej z obrotem związani są pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zawód zdefiniowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Posiadanie nieruchomości jest nierozzerwalnie związane z koniecznością zarządzania zasobem, w praktyce cedowanego na podmioty zewnętrzne – zarządców nieruchomości, zawodu również zdefiniowanego w powyższej ustawie.

Podstawowa wiedza uczestników obrotu musi być wszechstronna i stale aktualizowana. Wśród podstawowych zagadnień znajdują się takie jak charakterystyka fizyczna nieruchomości, uwarunkowania prawno-instytucjonalne, uwarunkowania ekonomiczno-przestrzenne i specyfika rynków nieruchomości.

Równocześnie z rozwojem rynku w naszym kraju, postępuje wymiana transgraniczna. W obecnym stanie rynku w Europie i na świecie ilość takich operacji może zmalała, jednak ich znaczenie dla gospodarki Polski będzie na stabilnym poziomie. Sprzyja temu zjawisku przepływ międzynarodowych kapitałów oraz wzrost mobilności ludzi.

Wspomniane aspekty wymuszają przyjmowanie rozwiązań, które pozwolą stworzyć wspólne standardy obsługi europejskiego rynku nieruchomości. Nie chodzi przy tym o pełną unifikację, lecz stworzenie siatki pojęć – norm i definicji – podobnie rozumianych oraz rozwiązań podobnie funkcjonujących w krajach unijnych.

1 ŚRODOWISKO BIZNESOWE KZ

1.1 Opis środowiska biznesowego

Na działalność gospodarczą objętą zakresem KZ znaczący wpływ mają uwarunkowania polityczne, gospodarcze, techniczne, prawne, społeczne, zaś specyfika działalności pośredników na rynku nieruchomości dodatkowo jest ściśle związana z jego regionalnym charakterem.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami pełni ważną rolę społeczną w wymianie dóbr o znacznej wartości. Rzetelność zawodowa, kompetencje, dyskrecja, a przede wszystkim profesjonalizm – to cechy, jakimi powinien wykazać się każdy, kto wykonuje zawód pośrednika na rynku nieruchomości. Wprowadza się często obowiązek posiadania licencji zawodowej przez osoby dokonujące czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, taki obowiązek był wprowadzony w Polsce, lecz także w Kanadzie i prawie we wszystkich stanach USA. Ze względu na przedmiot pośrednictwa i obowiązującą w Unii Europejskiej zasadę ochrony konsumentów w większości krajów członkowskich również wprowadzono obowiązek posiadania przez pośredników w obrocie nieruchomościami licencji zawodowej, a tam gdzie nie ma takiego obowiązku postuluje się ich wprowadzenie. Ustawodawca polski w celu przeciwdziałania narastającym od początku lat 90 zjawiskom patologii na rynku obrotu nieruchomościami wprowadził także (w Ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami) przepisy regulujące ten rodzaj pośrednictwa. Likwidacja od dnia 1 stycznia 2014 r. państwowych licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami w Polsce powoduje jeszcze silniejszą konieczność wprowadzenia jednolitych zasad i standardów będących punktem odniesienia dla działalności zawodowej znaczącej grupy osób i podmiotów, którzy działają w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej działalność w zakresie wydawania licencji oraz weryfikacja kompetencji w zakresie wykonywania zawodu pośrednika jest realizowana przez samorząd zawodowy pośredników w obrocie nieruchomościami (tj. stowarzyszenia i federacje).

Na europejskim rynku nieruchomości zachodzi obecnie wiele znaczących i skomplikowanych zmian. Są one spowodowane różnymi czynnikami, wśród których należy wymienić zmieniające się otoczenie gospodarcze sektora nieruchomości, coraz efektywniejsze metody komunikacji i wzrost dochodu rozporządzalnego. Międzynarodowe inwestycje oraz transakcje międzyregionalne i transgraniczne odgrywają na tym rynku coraz większą rolę. Nowe produkty finansowe, nowe organizacje, instytucje i podmioty gospodarcze, nowe i zdywersyfikowane usługi – te wszystkie elementy sprawiają, że zadania firm zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami stają się jeszcze bardziej złożone. Muszą one poruszać się pośród wielu różnych przepisów obowiązujących w różnych krajach, których harmonizacja nie została jeszcze podjęta przez Unię Europejską.

W tej sytuacji istnienie spójnych procedur na szczeblu europejskim ma istotne znaczenie w procesie klasyfikacji, określania struktury i wyznaczania kierunku rozwoju rynku nieruchomości i związanych z nim usług. W szczególności rolę taką mogą pełnić normy europejskie i krajowe, zwłaszcza wobec fakty braku jednolitych standardów organizacji zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami.

2 OCZEKIWANE KORZYŚCI Z REALIZACJI PRAC KZ

Przewidywane korzyści z normalizacji zakresu usług na rynku nieruchomości:

- podniesienie jakości usług na rynku nieruchomości,
- porządkowanie pracy w biurach nieruchomości oraz biurach zarządców nieruchomości poprzez wprowadzenie jednolitych procedur i praktyk,
- zdefiniowanie zakresu wykonywanych czynności przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz jasne określanie zakresu obowiązków, odpowiedzialności i uprawnień pośredników w obrocie nieruchomościami a także zarządców nieruchomości,
- unormowanie zasad konkurencji.

3 CZŁONKOSTWO W KZ

Każdy podmiot krajowy zainteresowany daną tematyką ma prawo zgłosić chęć uczestnictwa w KZ i po spełnieniu wymogów proceduralnych (procedura Z2-P3 w powiązaniu z Z2-P1) stać się członkiem KZ. Każdy członek KZ realizuje zadania KZ poprzez swoich reprezentantów.

Aktualny skład KZ jest podany na stronie www.pkn.pl, w Wykazie OT.

4 CELE KZ I STRATEGIA ICH REALIZACJI

4.1 Cele KZ

W wyniku działań Komitetu powinno dojść do ujednoczenia procedur w biurach nieruchomości, podniesienia bezpieczeństwa usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i wzrostu zaufania do usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W wyniku działań Komitetu powinno dojść również do ujednoczenia procedur w procesie zarządzania nieruchomościami, podniesienia bezpieczeństwa usług i wzrostu zaufania do usług zarządzania nieruchomościami.

Realizacja tych zadań będzie możliwa przez działalność upowszechniającą w zakresie stosowania normy PN-EN 15733:2010 oraz ewentualne prace, mające na celu opracowanie krajowych wymagań w tym zakresie. Upowszechnienie europejskich standardów zdefiniowanych w normie PN-EN 15773:2010 na rynku nieruchomości w Polsce odbywać się będzie poprzez działalność edukacyjną i wdrożeniową, prowadzoną we współpracy z organizacjami zawodowymi rynku nieruchomości, przedsiębiorcami oraz jednostkami naukowymi, oraz poprzez promowanie ich w czasopismach branżowych

4.2 Strategia ustalona do osiągnięcia celów KZ

- Przygotowanie programów szkoleniowych w zakresie stosowania normy PN-EN 15733:2010.
- Zwiększenie zainteresowania normą poprzez ofertę wdrożenia systemu certyfikacji (zgodny z PN-EN 15733:2010).

- Wykorzystanie zapisów normy w kolejnych nowelizacjach aktów prawnych dotyczących rynku nieruchomości.
- Uczestnictwo w spotkaniach branżowych, konferencjach i szkoleniach z prezentacjami nt. normy PN-EN 15733:2010.

4.3 Aspekty środowiskowe

Komitet Zadaniowy rozpatrzy potrzeby uwzględnienia w dalszych pracach nad problematyką objętą normą również zagadnień środowiskowych. Dotyczyć to będzie w szczególności kwestii energooszczędności na rynku nieruchomości, a także gospodarki wodnej i odpadowej, zarówno w pracy zarządcy nieruchomości, jak i w jej eksploatacji przez użytkowników.

5 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA REALIZACJĘ PROGRAMU PRAC KZ I WPROWADZANIE NOWYCH TN DO PROGRAMU PRAC

Każdy zainteresowany ma możliwość zgłaszania tematów normalizacyjnych (TN) wypełniając Karty nowego tematu (KNT) lub Karty propozycji tematu normalizacyjnego (KPT).

Każdy zgłoszony TN jest wprowadzany do programu KZ. KZ decyduje o kontynuacji lub zaniechaniu tematu normalizacyjnego.

W przypadku zgłoszenia i akceptacji większej liczby TN, KZ może podjąć decyzję o przekształceniu się w KT.

W programie prac prezentowane są wszystkie TN będące aktualnie w opracowaniu.

Program prac KZ znajduje się na stronie www.pkn.pl, w Wykazie OT, po wybraniu numeru właściwego KZ.

6 WYKAZ PROPOZYCJI TEMATÓW NORMALIZACYJNYCH, DLA KTÓRYCH KZ PRZEVIDUJE POZYSKANIE ZAMAWIAJĄCYCH W RAMACH PRAC NA ZAMÓWIENIE

brak