

Istotne zmiany w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami

W dniu 01.09.2017 r. wchodzi w życie nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami, która:

- doprecyzowuje, że pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą, a za wykonywanie czynności z umowy pośrednictwa przez osoby niespełniające tego warunku wprowadza grzywnę w wysokości do 50.000 zł,
- przywraca definicję pośrednictwa (sprzed deregulacji, ale bez opracowań i ekspertyz oraz doradztwa w zakresie rynku nieruchomości) oraz dostęp do rejestrów publicznych,
- dopuszcza oprócz formy pisemnej umowy - formę elektroniczną,
- istotnie modyfikuje zapisy dotyczące obowiązkowego ubezpieczenia OC pośrednika.

Wbrew niektórym doniesieniom medialnym Ustawa nie wprowadza obowiązku ubezpieczenia, ponieważ ten istnieje od niemal 14 lat. Teraz pojawia się jednak sankcja za brak ważnej polisy ubezpieczeniowej. I to sankcja szczególnie dotkliwa, ponieważ podwójna.

Po pierwsze, za prowadzenie działalności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez umowy ubezpieczenia obowiązkowego grozi w 2017 r. kara w wysokości 8.094,42 zł – 20.236,05 zł nakładana przez wojewódzkiego inspektora Inspekcji Handlowej w drodze decyzji administracyjnej.

Po drugie, za nieprzedłożenie kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni klientowi, który o to wnioskuję w formie pisemnej, grozi wypowiedzenie umowy pośrednictwa ze skutkiem natychmiastowym.

W przypadku umów pośrednictwa obowiązujących w dniu 01.09.2017 r. pośrednik jest zobowiązany do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od doręczenia stosownego wniosku strony. W przypadku nowych umów pośrednictwa (zawieranych od 02.09.2017 r.) kopia aktualnego dokumentu ubezpieczenia stanowić ma załącznik do tej umowy. Co więcej, pośrednik ma obowiązek niezwłocznie informować stronę umowy pośrednictwa o wszelkich zmianach w ubezpieczeniu, w tym o zawarciu nowej umowy (poprzez przekazanie kopii nowego dokumentu ubezpieczenia). W przeciwnym razie klient ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

Podsumowanie zapisów UGN dotyczących ubezpieczenia OC pośrednika:

- pośrednik w obrocie nieruchomościami (czyli przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa) podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu OC,
- ubezpieczeniem pośrednika objęte są osoby działające pod jego nadzorem,
- nad spełnieniem obowiązku ubezpieczenia czuwają wojewódzcy inspektorzy Inspekcji Handlowej,
- za brak ubezpieczenia pośrednikowi grozi kara w wysokości do 20.000 zł,
- pośrednik ma obowiązek załączyć do umowy pośrednictwa kopię aktualnego dokumentu ubezpieczenia,
- pośrednik ma obowiązek niezwłocznie informować stronę umowy o wszelkich zmianach w ubezpieczeniu,
- pośrednik ma obowiązek niezwłocznie informować stronę umowy o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia,
- strona umowy pośrednictwa ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeśli wezwie w formie pisemnej do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia i w ciągu 7 dni jej nie otrzyma.

Poznań, 7 sierpnia 2017r.