

KONTROLA INSPEKCI HANDLOWEJ RYNEK NIERUCHOMOŚCI



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów



WSTĘP

Na rynku mamy coraz bogatszą ofertę przedsiębiorców świadczących usługi w zakresie nieruchomości takich jak: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, a także zarządców nieruchomości. Dlatego też zgodnie z Planem Kontroli Inspekcji Handlowej na 2020 r. Inspekcja Handlowa prowadziła kontrole w zakresie legalności, rzetelności oraz sprawdzano posiadania przez ww. przedsiębiorców obowiązkowego ubezpieczenia OC, co jest wymagane na gruncie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).

USTALENIA KONTROLI



Łącznie kontrolą objęto 158 przedsiębiorców, w tym: 100 przedsiębiorców świadczyło usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, 35 - rzeczoznawców majątkowych oraz 29 - zarządców nieruchomości.

W wyniku podjętych działań kontrolnych inspektorzy stwierdzili:

- w przypadku 1 przedsiębiorcy nieprawidłowości dotyczące legalności działalności gospodarczej,
- w przypadku 8 przedsiębiorców brak wymaganego przepisami ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
- w przypadku 23 przedsiębiorców niedołączanie do umów zawieranych z konsumentami kopii ww. umowy ubezpieczenia.

Legalność działalności gospodarczej

Podczas prowadzonych kontroli inspektorzy reprezentujący wojewódzkich inspektorów Inspekcja Handlowej sprawdzali zgodność prowadzonej działalności gospodarczej z zakresem określonym we wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) oraz wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS).

W przypadku jednego przedsiębiorcy zajmującego się pośrednictwem w zakresie obrotu nieruchomościami, stwierdzono, że zakres zgłoszony organowi ewidencyjnemu nie obejmował pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Inspektorzy zażądali niezwłocznego usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości poprzez zgłoszenie do ewidencji działalności gospodarczej zmian dotyczących przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej. Za niedopełnienie obowiązku zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej zmian danych objętych wpisem, w związku ze stwierdzeniem popełnienia wykroczenia z art. 601§ 2 KW, kontrolowany został ukarany mandatem karnym w kwocie 100 zł.

Obowiązkowe ubezpieczenie

Przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomością podlegają obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem przez nich umowy. Zgodnie z obowiązującą ustawą o nieruchomościach prowadzenie ww. działalności bez zawarcia umowy ubezpieczenia OC podlega karze pieniężnej, w związku z czym wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce

USTALENIA KONTROLI



przeprowadzania kontroli zobowiązany jest do wydania decyzji. Wysokość kary pieniężnej jest obliczana jako określona krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie .

Inspektorzy podjęli działania kontrolne w powyższym zakresie u 158 przedsiębiorców, stwierdzając nieprawidłowości u 8 z nich (4 pośredników nieruchomości, 2 rzeczoznawców majątkowych, 2 zarządców nieruchomości). Powyższe nieprawidłowości, stały się podstawą do wszczęcia 7 postępowań administracyjnych, w wyniku których wydano 4 decyzje nakładające kary pieniężne w łącznej wysokości 49 509,92 zł oraz 2 decyzje o odstąpieniu od wymierzenia kary na podstawie art. 189f § 3 Kpa, jedno postępowanie jest w toku. Ponadto w jednym przypadku

wojewódzki inspektor IH podjął decyzje o niewszczygnięciu postępowania z uwagi na małą wagę naruszenia prawa.

Sprawdzano ponadto, czy przedsiębiorcy ci dołączają do zawieranych umów kopie umowy ubezpieczenia OC. W wyniku podjętych działań stwierdzono nieprawidłowości u 26 przedsiębiorców (20 prowadziło działalność w zakresie pośrednictwa nieruchomości, 4 w zakresie zarządzania nieruchomościami i 2 w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego). W wyniku powyższych ustaleń przedsiębiorcy podejmowali dobrowolne działania dosyłając konsumentom, z którymi podpisali umowę współpracy kopie ubezpieczenia OC. Do części przedsiębiorców zostały wystosowane wystąpienia pokontrolne oraz żądania porządkowo organizacyjne.



PODSUMOWANIE

W związku z nieprawidłowościami stwierdzonymi podczas kontroli, wojewódzkie inspektoraty Inspekcji Handlowej podjęły następujące działania:

- wydały 4 decyzje nakładające kary pieniężne w łącznej wysokości 49509,92 zł oraz 2 decyzji o odstąpieniu od wymierzenia kary na podstawie art. 189f § 3 Kpa,
- skierowały 2 wystąpienia pokontrolne,
- nałożyły 1 mandat karny w wysokości 100 zł,
- wystosowały 2 żądania wyjaśnień oraz 2 żądania porządkowo organizacyjne na podstawie ustawy o Inspekcji Handlowej.

Warto wskazać, że obrót nieruchomościami, zarówno w zakresie usług polegających na pośrednictwie nieruchomości, rzeczoznawstwie majątkowym, czy wreszcie zarządzaniu

nieruchomościami wiąże się dla konsumentów z relatywnie wysokimi kosztami. Często środki finansowe zaangażowane w tego rodzaju transakcje stanowią dorobek życia. Umowy zawierane w ramach ustawy o gospodarce nieruchomościami są dla konsumentów niezwykle doniosłe, zważywszy na ich ponadprzeciętną wartość oraz społeczne znaczenie. W tego rodzaju transakcjach konsumenci powinni się czuć bezpieczni, co oznacza, że każdy pośrednik nieruchomości, rzeczoznawca, czy zarządca nieruchomości jest zobligowany na mocy przepisów prawa do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością. Wskazany w przepisach obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dostarczania jej treści nabywcom ma chronić interesy konsumenta, w przypadku np. nieprawidłowego wykonania usług. Z tych też powodów kontrole w niniejszym zakresie będą kontynuowane przez Inspekcję Handlową.