

Kim jest pośrednik w obrocie nieruchomościami

Definicja i wymogi wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami

Poniżej zebraliśmy najważniejsze fragmenty przepisów, które opisują: kim jest pośrednik, na czym polega pośrednictwo oraz jakie wymogi formalne i uprawnienia wynikają z ustawy. Dokument jest skrótem – przed użyciem w praktyce zawsze zweryfikuj aktualny tekst ustawy.

Definicja pośrednika i zakres pośrednictwa

Art. 179a. Pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Art. 179b. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1 nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2 nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3 najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- 4 innych niż określone powyżej, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części.

Art. 180 ust. 3. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

Wymóg niekaralności

Art. 180a. Działalność w zakresie pośrednictwa może być wykonywana przez podmiot, który spełnia ustawowy wymóg niekaralności (dotyczy m.in. osoby fizycznej wykonującej czynności, osób reprezentujących spółkę oraz osób kierujących wykonywaniem czynności).

W praktyce oznacza to, że pośrednikiem w obrocie nieruchomościami może być m.in.:

- spółka akcyjna,
- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą,

Wykonując czynności wymienione w art. 179b – w zakresie określonym umową o pośrednictwo.

Co jest wymagane, aby działać legalnie

- Rejestracja działalności (przedsiębiorca prowadzący pośrednictwo).
- Umowa pośrednictwa w formie pisemnej lub elektronicznej (pod rygorem nieważności).
- Ubezpieczenie OC pośrednika, o którym mowa w ustawie.

- Spełnienie wymogu niekaralności (art. 180a).

Nie potrzeba żadnych zezwoleń ani licencji państwowej.

Uprawnienia ustawowe pośrednika

Zgodnie z art. 181a pośrednik wykonujący czynności z art. 179b – w związku z zawartą umową pośrednictwa – ma prawo wglądu m.in. do:

- 1 ksiąg wieczystych,
- 2 katastru nieruchomości,
- 3 ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- 4 tabel i map taksacyjnych tworzonych na podstawie przepisów ustawy,
- 5 planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz planów ogólnych gmin,
- 6 rejestrów cen nieruchomości,
- 7 rejestrów osób, którym przysługują prawa do nieruchomości w zakresie określonym w ustawie,
- 8 ewidencji ludności w zakresie obowiązku meldunkowego,
- 9 świadectw charakterystyki energetycznej.

Te uprawnienia przysługują pośrednikowi z mocy ustawy – a nie z powodu posiadania jakiegokolwiek „licencji”.

Źródło: Ustawa o gospodarce nieruchomościami – Dział V, Rozdział 2 (w szczególności art. 179a–181a).