

USTAWA
z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami.
(Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603)
(Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782)

Z a g a d n i e n i a W y b r a n e

Rozdział 3

Zarządzanie nieruchomościami

Art. 184. 1. Zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

2. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

3. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez zarządców nieruchomości.

4. Z dniem wpisu do centralnego rejestru zarządców nieruchomości osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego "zarządca nieruchomości". Tytuł zawodowy "zarządca nieruchomości" podlega ochronie prawnej.

Art. 185. 1. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

1a. Zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.

1b. Zarządca nieruchomości wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

2. Zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 184 ust. 3, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. W umowie zamieszcza się oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

3. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych [ustaw](#) oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością.

4. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością.

5. Zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 184 ust. 3, nie może czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz pobierania wynagrodzenia, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.

Art. 186. 1. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

2. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

3. Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a. Jeżeli zarządca wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 184 ust. 3.

4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań.

5. Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe zarządców nieruchomości w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

6. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową o zarządzanie nieruchomością, w zakresie objętym tą umową, zarządca odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 4) tabelach taksacyjnych i mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) ewidencji ludności.

Art. 187. 1. Osoba fizyczna może złożyć wniosek o nadanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Licencję zawodową nadaje się osobie, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód;
- 3) posiada wykształcenie wyższe;
- 4) ukończyła studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami;
- 5) odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami;
- 6) przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami.

3. Osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego może otrzymać licencję zawodową zarządcy nieruchomości po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1 oraz po wykazaniu się biegłą znajomością języka polskiego.

Art. 188. 1. Zarządca nieruchomości niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 186, podlega odpowiedzialności zawodowej.

2. Wobec zarządcy mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie licencji zawodowej na okres od 6 miesięcy do roku;
- 4) zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym;
- 5) pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.

2a. Zastosowanie kar, o których mowa w ust. 2 pkt 3-5, powoduje wykreślenie osoby ukaranej z rejestru z dniem, w którym decyzja o ukaraniu podlega wykonaniu.

2b. Ponowny wpis do rejestru w przypadkach, o których mowa w ust. 2a, następuje na wniosek osoby ukaranej, po upływie okresu orzeczonej kary.

3. Pozbawienie licencji zawodowej następuje również w przypadku utraty zdolności do czynności prawnych oraz skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 187 ust. 1 pkt 2.

4. (uchylony).

Art. 189. Zarządzanie nieruchomościami należącymi do zasobów, o których mowa w art. 20, może być powierzone podmiotom tworzonym w tym celu przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości wymienionych w art. 184 ust. 2.

Art. 190. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwe organy, Agencję Nieruchomości Rolnych, Wojskową Agencję Mieszkaniową, Agencję Mienia Wojskowego oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałe zarząd.

Dział VI **Przepisy karne**

Art. 198. 1. Kto prowadzi:

- 1) bez uprawnień zawodowych działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- 2) bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, określonych w art. 180 ust. 1;
- 3) bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość, a także innych czynności określonych w art. 185 ust. 1

- podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

2. Tej samej karze podlega przedsiębiorca, który powierza wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 1, osobie nieposiadającej odpowiednio uprawnień lub licencji zawodowych wymienionych w ust. 1.

3. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje w trybie przepisów [Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia](#).