Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Podsekretarz Stanu
Tomasz Lewandowski

Znak pisma: DN-VII.750.3.2026
Warszawa, 13 maja 2026 r.

Pani
Magdalena Biejat
Wicemarszałek Senatu

Dotyczy: oświadczenia złożonego przez Senatora Tadeusza Jarmuziewicza podczas 56. posiedzenia Senatu RP w dniu 8 kwietnia 2026 r.

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na oświadczenie Senatora Tadeusza Jarmuziewicza dotyczące ponownej regulacji zawodu zarządcy nieruchomości oraz pośrednika w obrocie nieruchomościami, uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii prowadzone są obecnie prace nad przygotowaniem propozycji legislacyjnych w obszarze zarządzania nieruchomościami oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Prace te są następstwem prowadzonych od dłuższego czasu dyskusji zarówno w środowisku zawodowym, jak i wśród podmiotów korzystających z usług zarządców nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami, wskazujących na potrzebę uporządkowania niektórych aspektów wykonywania tych zawodów, podniesienia standardów świadczonych usług oraz zwiększenia bezpieczeństwa uczestników rynku nieruchomości. Powyższe kwestie znajdują również odzwierciedlenie w zgłaszanych do resortu rozwoju i technologii postulatach zmian.

Działania w obszarze zarządzania nieruchomościami skupiają się na wypracowaniu jednolitych, przejrzystych i powszechnie obowiązujących zasad wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości oraz zapewnieniu osobom korzystających z usług tych podmiotów gwarancji należytej ochrony prawnej. Wśród rozważanych rozwiązań można wymienić m.in. utworzenie centralnego rejestru osób uprawnionych do wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości, określenie podstawowych wymogów niezbędnych do uzyskania wpisu do rejestru, a także skatalogowanie podstawowych obowiązków zarządcy nieruchomości. Rozważana jest również kwestia wprowadzenia mechanizmów nadzoru nad wykonywaniem zawodu, w tym możliwości prowadzenia postępowań dyscyplinarnych oraz procedur związanych z pozbawieniem prawa do wykonywania zawodu w przypadku poważnych naruszeń. Podkreślenia równocześnie wymaga, że nie jest obecnie rozważany „*pomysł powołania przymusowego samorządu zawodowego*", o którym mowa w oświadczeniu Pana Senatora.

Jednocześnie chciałbym podkreślić, że uzasadnieniem podjęcia prac legislacyjnych w obszarze zarządzania nieruchomościami jest doniosłość skutków czynności zarządzania dla właścicieli lokali, wspólnot mieszkaniowych i innych podmiotów powierzających zarząd swoimi nieruchomościami. Zarządcy nieruchomości wykonują szereg zadań mających wpływ na stabilność finansową oraz prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości należących do wspólnot mieszkaniowych. Realizują szereg czynności wpływających na utrzymanie i

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

funkcjonalności nieruchomości, w tym odpowiadają w szczególności za zarządzanie znacznymi środkami finansowymi, nadzór nad gospodarką ekonomiczną nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania oraz właściwej eksploatacji obiektów, racjonalne i uzasadnione ekonomicznie inwestowanie w nieruchomość. Pomimo szerokiego zakresu zadań wiążących się z dużą odpowiedzialnością, obowiązujący system prawny nie zapewnia adekwatnych mechanizmów weryfikacji kompetencji zarządców nieruchomości ani skutecznych narzędzi egzekwowania odpowiedzialności za realizowane zadania. W opinii publicznej dominujący jest pogląd, że zniesienie w 2014 roku państwowych licencji zarządcy nieruchomości doprowadziło do sytuacji, w której coraz trudniej znaleźć na rynku wiarygodny podmiot świadczący usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami. Ponadto w aktualnym stanie prawnym spory dotyczące działań zarządców nieruchomości rozstrzygane są wyłącznie przez sądy powszechne, co wiąże się z długotrwałością postępowań i wysokimi kosztami. Co prawda niektóre kwestie mogą być również zgłaszane Inspekcji Handlowej, która sprawuje kontrolę nad legalnością i rzetelnością działalności przedsiębiorców, jednak zakres jej kompetencji nie odpowiada specyfice wykonywanych przez zarządców nieruchomości czynności i nie obejmuje merytorycznej oceny jakości świadczonych usług w zakresie zarządzania nieruchomościami. Tymczasem błędy lub nadużycia popełniane przez osoby nieposiadające odpowiednich kwalifikacji mogą prowadzić do poważnych strat finansowych, degradacji zasobu mieszkaniowego, a w skrajnych przypadkach – do zagrożenia zdrowia lub życia użytkowników nieruchomości. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że zarządcy nieruchomości gospodarują mieniem znacznej wartości.

Tym samym proponowane rozwiązania wobec skali sygnalizowanych nieprawidłowości oraz znaczenia społeczno-gospodarczego zarządzania nieruchomościami są niezbędne przede wszystkim dla zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony właścicieli i użytkowników nieruchomości.

Należy również podkreślić, że prowadzone w tutejszym resorcie prace w obszarze zarządzania nieruchomościami zostały wsparte rekomendacjami senackiego Zespołu do Spraw Rozwoju Rynku Nieruchomości, które przewodniczy Senator Joanna Sekuła, a także wynikają z prac senackiej Komisji Petycji nad petycją nr P11-32/24 w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej dotyczącej zmiany ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie zarządzania nieruchomościami. Senatorowie, po przeprowadzonej w dniu 26 listopada 2025 r. dyskusji, dostrzegając potrzebę pochylenia się nad kwestią zmian we wskazanym obszarze, zdecydowali o przekazaniu przedmiotowej petycji do rozważenia i dalszych prac w resorcie rozwoju i technologii.

Z kolei prace koncepcyjne w obszarze pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ukierunkowane są na wprowadzenie rozwiązań, które zapewnią większą przejrzystość usług z tego zakresu. Nie mają natomiast na celu ponownego uregulowania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Podstawiając powyższe podkreślenia wymaga, że podejmowane w resorcie rozwoju i technologii działania dotyczące zagadnień z zakresu zarządzania nieruchomościami oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie mają na celu nadmiernego ingerowania w funkcjonowanie rynku nieruchomości ani kontrolowania wszelkich aspektów życia gospodarczego, w tym tworzenia zbędnych barier administracyjnych. Ich celem jest natomiast wypracowanie rozwiązań racjonalnych, proporcjonalnych i adekwatnych do skali zidentyfikowanych problemów, odpowiadających rzeczywistym potrzebom rynku nieruchomości oraz służących ochronie interesu społecznego. Podejmowane działania ukierunkowane są na zachowanie właściwej równowagi pomiędzy zasadą swobody działalności gospodarczej a potrzebą zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa uczestników rynku.

Należy jednocześnie wskazać, że w toku dyskusji nad ostatecznymi propozycjami w omawianym obszarze Ministerstwo Rozwoju i Technologii jest otwarte na dialog z przedstawicielami branży oraz wszystkimi uczestnikami rynku nieruchomości. Opracowane rozwiązania zostaną poddane szerokim konsultacjom publicznym ze wszystkimi zainteresowanymi podmiotami, a wszelkie zgłaszane uwagi i propozycje zostaną rozważone w toku prowadzonych prac. Wówczas możliwe będzie przedstawienie ostatecznego kształtu nowych regulacji.

Z wyrazami szacunku,

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii