

**Obowiązki przedsiębiorców świadczących usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami wynikające z ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej**

(Dziennik Ustaw z 26 marca 2010 Nr 47 poz. 278)

*Ustawa służy implementacji tzw. dyrektywy usługowej. W ustawie zdefiniowano usługę jako „świadczenie wykonywane przez usługodawcę na własny rachunek, zwykle za wynagrodzeniem, w szczególności usługi budowlane, handlowe oraz usługi świadczone w ramach wykonywanego zawodu”. Przepisy projektu ustanawiają szereg wymogów, które muszą spełniać usługodawcy objęci tą regulacją (czyli zarówno pośrednicy i zarządcy będący jednocześnie przedsiębiorcami). Wymogi te dotyczą przede wszystkim ciążących na nich obowiązków informacyjnych. Chodzi tu m. in. o obowiązek udostępniania usługobiorcom informacji o działalności związanej bezpośrednio ze świadczoną usługą i szczegółowych danych na temat świadczonej usługi.*

**Art. 7. 1.** Na wniosek usługobiorcy usługodawca jest obowiązany udostępnić informacje o prowadzonej działalności związanej bezpośrednio z oferowaną usługą, o spółkach, w których uczestniczy, które są bezpośrednio powiązane ze świadczoną usługą oraz o środkach podjętych w celu uniknięcia konfliktu interesów.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, usługodawca podaje także w dokumentach zawierających opis oferowanych przez niego usług.

**Art. 8. 1.** Usługodawca wykonujący zawód regulowany może rozpowszechniać informacje o świadczonej usłudze mające na celu promowanie towarów, usług lub wizerunku, jeżeli informacje te są zgodne z zasadami wykonywania zawodu.

**Art. 10. 1.** Usługodawca, przed zawarciem umowy w formie pisemnej, a w przypadku braku pisemnej umowy - przed rozpoczęciem świadczenia usługi, jest obowiązany, w sposób jednoznaczny, podać usługobiorcy, o ile posiada, następujące informacje:

- 1) firmę, adres siedziby albo adres miejsca zamieszkania i głównego miejsca wykonywania działalności;
  - 2) organ rejestrowy i numer w rejestrze, w którym usługodawca jest zarejestrowany jako przedsiębiorca albo numer w ewidencji działalności gospodarczej;
  - 3) adres poczty elektronicznej lub inne dane umożliwiające bezpośredni kontakt z usługodawcą;
  - 4) wskazanie organu, który wydał certyfikat, koncesję, zezwolenie, zgodę, licencję lub dokonał wpisu do rejestru albo wydał inny dokument uprawniający usługodawcę do świadczenia usługi;
  - 5) wskazanie samorządu zawodowego, do którego usługodawca należy, tytułu zawodowego oraz państwa, w którym przyznano ten tytuł;
  - 6) główne cechy usługi;
  - 7) cenę usługi, jeżeli została ustalona;
  - 8) stosowane przez usługodawcę wzorce umów oraz postanowienia umowne określające prawo właściwe dla danej umowy lub sąd albo inny organ właściwy do rozstrzygnięcia sporów;
  - 9) numer identyfikacji podatkowej (NIP) lub inny numer identyfikacyjny, którym usługodawca jest obowiązany posługiwać się na potrzeby podatku od towarów i usług;
  - 10) o obowiązkowym ubezpieczeniu lub gwarancji finansowej, wraz z danymi ubezpieczyciela lub gwaranta, oraz o zasięgu terytorialnym ubezpieczenia;
  - 11) o gwarancjach jakości wykonanej usługi, które nie są wymagane przepisami prawa.
2. Na wniosek usługobiorcy usługodawca udostępnia następujące informacje dodatkowe:
- 1) o sposobie kalkulacji ceny za usługę, jeżeli cena nie została wcześniej ustalona lub gdy nie ma możliwości podania dokładnej ceny;
  - 2) o regulacjach prawnych dotyczących wykonywanego przez usługodawcę zawodu regulowanego oraz sposobu, w jaki można uzyskać dostęp do tych uregulowań;
  - 3) o kodeksach dobrych praktyk, którym usługodawca podlega, wraz ze wskazaniem miejsca ich publikacji;
  - 4) w przypadku gdy usługodawca podlega przepisom kodeksu dobrych praktyk lub jest członkiem stowarzyszenia handlowego lub zrzeszenia zawodowego, które przewiduje odwołanie do pozasądowego rozstrzygnięcia sporów, usługodawca podaje informacje w tym zakresie, jak również określa sposób, w jaki można uzyskać dostęp do szczegółowych informacji dotyczących charakterystyki i warunków korzystania z pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
3. Informacje, o których mowa w ust. 1 i 2, usługodawca jest obowiązany udostępnić w sposób zapewniający zapoznanie się przez usługobiorcę z tymi informacjami, w szczególności:
- 1) w miejscu, w którym świadczona jest usługa;
  - 2) w miejscu zawarcia umowy;
  - 3) na swojej stronie internetowej;
  - 4) w dokumentach informacyjnych dostarczonych usługobiorcy.

**Art. 20.** Kto, będąc usługodawcą, nie dopełnia obowiązku podania usługobiorcy informacji, o których mowa w art. 7 i art. 10, albo podaje informacje nieprawdziwe, podlega karze grzywny.