



Warszawa, 12 luty 2015

Zarząd Główny

Polskiego Stowarzyszenia

Rzecznawców Wyceny Nieruchomości

ul. Czackiego 3/5

00-043 Warszawa

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości (PSRWN) jako dobrowolna, samorządna, pozarządowa organizacja społeczna skupiająca rzeczoznawców majątkowych, działająca na podstawie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej porządku prawnego i **Statutu PSRWN**, w ramach realizacji swojego podstawowego celu statutowego, tj reprezentowania członków PSRWN oraz ochrony ich interesów zawodowych, zaniepokojona bardzo licznymi sygnałami od swoich członków dotyczących praktyk instytucji bankowych korzystających standardowo z usług rzeczoznawców majątkowych zwraca się o zbadanie, czy nie stanowią one łamania przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Rzecznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z jej Art. 156.1.: "Rzecznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego." Rzecznawca majątkowy wykonuje zawód, prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości, albo w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w tym zakresie.

Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.

Właśnie w związku z opisaną powyżej działalnością zgłaszane są nam bardzo liczne przypadki odmowy przyjmowania *operatów szacunkowych* wykonywanych przez niezależnych

rzeczoznawców prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości przez następujące banki:

1. Bank PKO Bank Polski, ul. Puławska 15, Warszawa (tu monopol na wyceny nieruchomości mają Firmy Partner i Integra),
2. Deutsche Bank PBC, ul. Armii Ludowej 26, Warszawa (monopol firmy Emmerson)
3. Millennium Bank s.a., al. Jerozolimskie 123a, Warszawa
4. Bank Pocztowy SA, ul. Jagiellońska 17, 85-959 Bydgoszcz
5. SGB-Bank SA I O. w Łodzi, Łódź 91-420, ul. Północna 27/29
6. Bank Ochrony Środowiska, ul. Żelazna 32, Warszawa.
7. WBK Bank Zachodni, ul. Rynek 9/11, 50-950 Wrocław (ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA)

Pracownicy tych banków oficjalnie - pisemnie bądź ustnie - udzielają informacji, że nie są przyjmowane operaty szacunkowe sporządzane przez rzeczoznawców spoza wskazanej przez dany bank firmy i odmawiają przyjmowania od potencjalnych kredytobiorców już wykonanych na ich zlecenie operatów szacunkowych.

Sytuacja jest tym dziwniejsza, że:

1/ faktycznym zleceniodawcą i ponoszącym koszty wykonania operatu szacunkowego jest potencjalny kredytobiorca - klient banku, i jako ponoszący te koszty wydaje się sam powinien decydować (klient wprawdzie w niektórych bankach bywa informowany, że to bank ponosi koszt operatu - co jest oczywiste, że mija się z prawdą - klient i tak ostatecznie koszt ten opłaci poprzez wszelkie opłaty i prowizje)

2/ operat wykonywany w takim właśnie trybie, tj. w konkretnym banku za pośrednictwem konkretnie wskazanej firmy może być użyty tylko w tym właśnie banku, więc składając wniosek kredytowy w innym banku klient płaci ponownie - niejednokrotnie klienci zlecający wykonanie operatu niezależnemu rzeczoznawcy - kiedy to było jeszcze możliwe - informowali, że operat będzie składany w kilku bankach.

Przy tym brak jakichkolwiek oficjalnych informacji na rynku rzeczoznawców o jakimkolwiek przetargu na wykonywanie operatów szacunkowych dla banków.

Sytuacja sprowadza się do tego, że na terenie Polski działa kilka firm, które zawierając z bankami umowy eliminują wolną konkurencję w zakresie wykonywania wycen nieruchomości dla celów kredytowych.

Zatem, jak na wstępie, **Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości** zwraca się o zbadanie zgodności tych praktyk z zapisami ustawy, w szczególności zapisów art 6: "Zakazane są porozumienia, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub

naruszenie w inny sposób konkurencji na rynku właściwym, polegające w szczególności na: ...ograniczeniu dostępu do rynku lub eliminowaniu z rynku przedsiębiorców nieobjętych porozumieniem", oraz art. 9:

"Zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców.

Nadużywanie pozycji dominującej polega w szczególności na: ...bezpośrednim lub pośrednim narzucaniu nieuczciwych cen, w tym cen nadmiernie wygórowanych albo rażąco niskich, odległych terminów płatności lub innych warunków zakupu albo sprzedaży towarów;

uzależnianiu zawarcia umowy od przyjęcia lub spełnienia przez drugą stronę innego świadczenia, niemającego rzeczowego ani zwyczajowego związku z przedmiotem umowy;

przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji; narzucaniu przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści"

Ponadto, czy takie praktyki nie naruszają zbiorowego interesu konsumentów (kredytobiorców) w związku z zapisem art. 24 ustawy: " Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: ...naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji"

Do pisma załączono fragmenty korespondencji elektronicznej potwierdzające opisane wyżej sytuacje.

Z informacji uzyskanych od pani Beaty Pender z Regionalnego Oddziału Detalicznego Obszaru Rynku Detalicznego PKO BP oraz z informacji pochodzących od kierowników Zespołów Finansowania Nieruchomości kilku oddziałów tego banku wynika, że dla PKO BP operaty wykonują jedynie firmy „Partner” i „Integra”.