

ZARZĄDZENIE NR *28/2018*
STAROSTY BĘDZIŃSKIEGO

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie utworzenia listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Będzińskiego w zakresie działania Biura Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Będzinie oraz nadania Regulaminu określającego zasady prowadzenia listy.

Na podstawie art. 34 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1868¹⁾) i ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1257²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. W celu usprawnienia postępowań administracyjnych wymagających sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, stanowiącego podstawowy dowód w sprawie, w związku z koniecznością powołania w postępowaniu administracyjnym biegłego posiadającego wiadomości specjalne, tworzy się listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Będzińskiego w zakresie działania Biura Gospodarki Nieruchomościami (zwaną dalej „Listą”), dotyczących:

- 1) Wykonania operatu szacunkowego celem ustalenia odszkodowania za nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z mocy prawa.
- 2) Wykonania operatu szacunkowego zawierającego wycenę nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.
- 3) Wykonania operatu szacunkowego celem określenia odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności, o których mowa w art. 124 – 125 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ugn”;
- 4) Wykonania operatu szacunkowego celem określenia odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości w trybie art. 126 ust. 1 ugn.
- 5) Wykonania operatu szacunkowego nieruchomości w celu zwrotu na rzecz byłych właścicieli.
- 6) Wykonania operatu szacunkowego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste ustalającego należność z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
- 7) Wykonania operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości niezabudowanych w celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub w celu aktualizacji tej opłaty.
- 8) Wykonania operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości zabudowanych w celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub w celu aktualizacji tej opłaty.

1. Listą, o której mowa w ust. 1 ma charakter otwarty.

2. Nadaje się Regulamin określający zasady prowadzenia listy, o której mowa w ust. 1 oraz oceny i odbioru operatów szacunkowych, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia (zwany dalej „Regulaminem”).

3. Listę, o której mowa w ust. 1 prowadzi Biuro Gospodarki Nieruchomościami.

§ 2. Uchyla się Zarządzenie Starosty Będzińskiego Nr 20/2018 z dnia 12 lutego 2018r.

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Biura Gospodarki Nieruchomościami.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

KIEROWNIK
Biura Gospodarki Nieruchomościami

Lidia Ferek

¹⁾ zm. Dz.U. z 2018 poz.130

²⁾ zm. Dz.U. z 2018 poz.149

RADCA PRAWNY

Aleksandra Dyszpil

STAROSTA BĘDZIŃSKI

Arkadiusz Watoła

Załącznik do Zarządzenia Nr 28/2018

Starosty Będzińskiego

z dnia 28 lutego 2018 r.

Regulamin

Regulamin określający zasady prowadzenia listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Będzińskiego w zakresie działania Biura Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Będzinie oraz oceny i odbioru operatów szacunkowych

§ 1. 1. Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Będzińskiego w zakresie działania Biura Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Będzinie, jest utworzona w celu usprawnienia postępowań administracyjnych, w których jako dowód w sprawie wymagane są wyceny nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, a w postępowaniach wymagane są wiadomości specjalne.

2. Lista, o której mowa w ust. 1, ma charakter otwarty i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Będzinie.

3. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za czynności biegłego jest cennik Starostwa Powiatowego w Będzinie (zwany dalej „Cennikiem”), stanowiący integralną część niniejszego Regulaminu (załącznik nr 1).

4. Cennik na 2018 rok sporządzony zostanie w oparciu o oferty cenowe za wykonanie operatów szacunkowych złożone w Starostwie Powiatowym przez rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych zamówieniach jednostkowych w latach 2016-2017, za wyjątkiem wykonania operatu szacunkowego celem ustalenia odszkodowania za nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z mocy prawa, (pkt 1 Cennika), którą to kwotę ustalił Wojewoda Śląski.

5. Lista rzeczoznawców majątkowych oraz Cennik za sporządzenie przez biegłych operatów szacunkowych obowiązuje w danym roku kalendarzowym.

§ 2. 1. Zaproszenie kierowane jest do rzeczoznawców majątkowych, którzy spełniają określone niżej kryteria:

- 1) posiadają uprawnienia rzeczoznawcy, od co najmniej 5 lat,
- 2) posiadają wiedzę i doświadczenie z zakresu sporządzania operatów szacunkowych na potrzeby postępowań administracyjnych opisanych w §1,
- 3) wykazują się należyтым wykonaniem operatów szacunkowych (wycen nieruchomości) dla organów administracji publicznej w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na listę rzeczoznawców, w ilości co najmniej stu operatów szacunkowych

2. Do wniosku o wpis na Listę należy dołączyć:

- 1) kopię świadectwa nadania uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości;
- 2) odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej;
- 3) kopię polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
- 4) pisemne rekomendacje od organów administracji publicznej, z których wynika, że w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na Listę, rzeczoznawca majątkowy, (nie firma) wykonał prawidłowo łącznie, co najmniej 100 operatów szacunkowych wymaganych w postępowaniach administracyjnych opisanych w §1 Zarządzenia.

3. W przypadku złożenia niekompletnych dokumentów Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami wystąpi do rzeczoznawcy majątkowego o uzupełnienie dokumentów określając termin na ich uzupełnienie.

4. Niezłożenie kompletu dokumentów, bądź nieuzupełnienie wniosku w określonym terminie, skutkować będzie niewpisaniem rzeczoznawcy majątkowego na Listę.

5. Wzór wniosku o wpis na Listę wraz z oświadczeniem o akceptacji zapisów Regulaminu a także Cennika stanowi integralną część niniejszego Regulaminu (załącznik nr 2).

6. Wpis na Listę następuje w terminie do 14 dni od dnia złożenia przez rzeczoznawcę majątkowego wniosku o wpis na Listę wraz z załącznikami, o których mowa w § 2 ust. 1.

7. Wnioski o wpis na Listę można składać bezpośrednio w Biurze Obsługi Klienta w Starostwie Powiatowym w Będzinie oraz drogą pocztową na adres: Starostwo Powiatowe, ul. Ignacego Krasickiego 17, 42-500 Będzin – z dopiskiem Biuro Gospodarki Nieruchomościami.

8. O kolejności wpisu rzeczoznawcy majątkowego na Listę decyduje data wpływu wniosku do Starostwa Powiatowego w Będzinie.

9. Wpisu na Listę lub odmowy wpisu na Listę dokonuje Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Będzinie

10. O odmowie wpisu na Listę rzeczoznawca majątkowy zostanie powiadomiony pisemnie.

11. Rezygnacja rzeczoznawcy z kandydata na biegłego, nie wyklucza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na Listę, w trybie przewidzianym w § 2 Regulaminu.

§ 3. 1. Podstawą wykreślenia rzeczoznawcy majątkowego z Listy jest:

- 1) powtarzające się nieterminowe – co najmniej 3-krotne – składanie operatów szacunkowych lub powtarzające się nieterminowe albo niepełne udzielanie wyjaśnień w zakresie sporządzanych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;
- 2) powtarzające się wykonywanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, a w szczególności zawierających błędy merytoryczne, formalne oraz rachunkowe, potwierdzone 3-krotnymi protokołami odbioru,
- 3) orzeczenia kary dyscyplinarnej skutkującej wykreśleniem rzeczoznawcy majątkowego z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w art. 193 ust. 1 ugn;
- 4) odmowy wykonania operatu szacunkowego;
- 5) dwóch negatywnych opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu na potrzeby prowadzonego postępowania;
- 6) nałożenia na biegłego w ramach tego samego postępowania ponownej kary grzywny, o której mowa w art. 88 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2017.1257), zwanej dalej „kpa”;
- 7) złożenia pisemnego wniosku o wykreślenie z Listy.

2. O wykreśleniu z Listy rzeczoznawca majątkowy zostanie poinformowany pisemnie przez Kierownika Biura Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Będzinie.

3. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z Listy z przyczyn, o których mowa w ust. 1 w pkt 1 traci status biegłego we wszystkich postępowaniach z jego udziałem prowadzonych przez Starostę Będzińskiego od dnia jego wykreślenia z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. W pozostałych przypadkach wymienionych w ust. 1 w pkt. 2-7 rzeczoznawca majątkowy zachowuje status biegłego do zakończenia postępowań, do których został powołany postanowieniem na podstawie art. 84 kpa.

4. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z centralnego rejestru z przyczyn, o których mowa w art. 193 ust. 5 pkt 1–2 ugn, może ubiegać się o ponowny wpis na Listę po upływie 3 lat od ponownego wpisu do rejestru.

5. Rzeczoznawca majątkowy wykreślony z Listy z przyczyn, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7, może ubiegać się o ponowny wpis na Listę po upływie 2 lat od dnia wykreślenia.

6. W przypadku złożenia przez biegłego wyjaśnienia, co do niezawinionych przyczyn niewykonania operatu szacunkowego w terminie (np. choroba, pobyt w szpitalu), Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami może odstąpić od decyzji o skreśleniu Listy.

§ 4. 1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego z Listy, na biegłego w danym postępowaniu, następuje w drodze postanowienia wydanego na podstawie art. 123 w związku z art. 84 kpa.

2. Niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty powołania, biegły przedstawia oświadczenie o tym, że zachodzą przesłanki określone w art. 24 § 1 i § 2, w art. 82 w związku z art. 84 § 2 kpa.

3. Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, realizuje on obowiązki i korzysta z praw biegłego, wynikających z kpa.

§ 5. 1. Biegły rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do sporządzenia operatu szacunkowego w 1 egzemplarzu lub ilości większej wskazanej w postanowieniu.

2. Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę prawną i formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomościach;
- 4) opis stanu nieruchomości;
- 5) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- 6) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 7) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 8) uzasadnienie wyboru metody wyceny;
- 9) pełne przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wraz z uzasadnieniem;
- 10) aktualne wyciągi z ksiąg wieczystych lub wypisy sporządzone zgodnie z art. 155 ust. 2 ugn w formie załącznika do operatu;
- 11) wyciąg/zaświadczenie lub wypisy i wyrisy sporządzone zgodnie z art. 155 ust. 2 ugn z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku planu odpowiednio ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w formie załącznika do operatu;
- 12) wypisy z ewidencji gruntów i budynków lub wypisy sporządzone zgodnie z art. 155 ust. 2 ugn;
- 13) dokumentację fotograficzną;
- 14) protokół z oględzin nieruchomości w formie załącznika do operatu;
- 15) wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości praw rzeczowych dotyczących nieruchomości (prawo własności i prawo użytkowania wieczystego) oraz wartość ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości (służebności, prawo dożywocia, prawo użytkowania lub inne);
- 16) kopię dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w art. 175 ust. 4 ugn;
- 17) inne dokumenty wskazane przez organ, niezbędne do prowadzonego postępowania.

4. Biegły sporządza operat szacunkowy w wersji papierowej i składa go w Biurze Obsługi Klienta Starostwa Powiatowego w Będzinie w terminie wskazanym w treści postanowienia. Na żądanie organu, po dokonanej ocenie prawidłowości sporządzenia operatu, biegły przedkłada również operat w wersji elektronicznej.

5. Termin wykonania operatu określany jest każdorazowo w postanowieniu i nie powinien być dłuższy niż 30 dni od daty doręczenia postanowienia o powołaniu na biegłego.

6. Biegły skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do ustalenia stanu faktycznego oraz stanu prawnego nieruchomości i wykonania operatu. Organ udostępni biegłemu do wglądu lub skopiowania tylko dokumenty zgromadzone w aktach sprawy.

7. Oceny złożonego operatu szacunkowego pod względem formalnym i jego odbioru, dokonuje pracownik organu prowadzącego dane postępowanie administracyjne lub wyznaczona osoba, w terminie do 21 dni od daty złożenia operatu w sposób określony w §5 pkt 4. Za datę złożenia uważa się dzień wpływu operatu szacunkowego do Starostwa Powiatowego w Będzinie.

12. Podstawą odbioru prawidłowo wykonanego operatu szacunkowego jest sporządzony przez pracownika lub osobę, o której mowa w pkt 6 protokół zdawczo-odbiorczy operatu (dopuszcza się sporządzenie protokołu zbiorczego).

13. Zapłata należności następuje w terminie do 30 dni od daty przedłożenia faktury/ rachunku do Starostwa Powiatowego w Będzinie.

14. W sytuacji braku pozytywnego odbioru operatu szacunkowego, Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami wyznaczy biegłemu ostateczny 7 - dniowy termin na złożenie prawidłowo wykonanego operatu, pod rygorem nałożenia na niego kary grzywny, o której mowa w art. 88 § 1 kpa.

15. W przypadku konieczności udzielenia wyjaśnień w zakresie sporządzonego operatu, termin udzielenia pisemnej odpowiedzi nie może przekroczyć 14 dni od dnia doręczenia pisma z uwagami biegłemu pod rygorem nałożenia na niego kary grzywny, o której mowa w art. 88 § 1 kpa. Termin uważa się za zachowany, jeśli wyjaśnienia lub poprawiony operat szacunkowy zostanie złożony w ww. terminie w siedzibie organu.

16. W przypadku negatywnej weryfikacji operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, biegły zobowiązany jest do zwrotu podmiotowi finansującemu wynagrodzenia za zakwestionowany operat szacunkowy oraz kosztów poniesionych przez organ za jego weryfikację.

§ 6. 1. Na wniosek organu prowadzącego postępowanie biegły zobowiązuje się, w ramach otrzymanego już wynagrodzenia, do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia, poprzez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli (art. 156 ust. 4 ugn).

2. Biegły zobowiązuje się, w ramach otrzymanego wynagrodzenia, do sporządzenia nowego operatu szacunkowego, w przypadku stwierdzenia, iż wartość nieruchomości uległa zmianie przed upływem 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego (art. 156 ust. 3 ugn).

3. Biegły w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego zobowiązany jest bez osobnego wynagrodzenia w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do:

- 1) sporządzenia nowego operatu szacunkowego w przypadku uchylecia decyzji przez organ drugiej instancji lub sąd administracyjny z powodu błędu lub innej wady w operacie,
- 2) usunięcia usterki w przypadku wykrycia po odbiorze dokumentów - błędów w jego wykonaniu oraz pokryć ewentualne szkody wywołane błędem,

4. Na wniosek organu prowadzącego postępowanie biegły zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych oraz postępowaniach prowadzonych przez organy odwoławcze, zgodnie z zasadami określonymi w kpa.

§ 7. 1. W przypadku czasowej przeszkody (długotrwała choroba, wyjazdu) w przyjmowaniu obowiązków biegłego, rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek pisemnego poinformowania Kierownika Biura Gospodarki Nieruchomościami o zaistniałej przeszkodzie oraz o terminie, w jakim nie będzie mógł wypełniać zadań biegłego.

2. W okresie wskazanym przez rzeczoznawcę majątkowego, nie będzie on powoływany na biegłego.

KIEROWNIK
Biura Gospodarki Nieruchomościami

Lidia Firek

Załącznik Nr 1 do Regulaminu

Cennik Starostwa Powiatowego w Będzinie

L.p.	Rodzaj operatu	Cena za operat (brutto (zł))
1.	Wykonanie operatu szacunkowego celem ustalenia odszkodowania za nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z mocy prawa.	
	- nieruchomość gruntowa	482,00
	-nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem, nieruchomość budynkowa i lokalowa	940,00
2.	Wykonanie operatu szacunkowego zawierającego wycenę nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość	448,95
3.	Wykonania operatu szacunkowego celem określenia odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności, o których mowa w art. 124 – 125 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ugn”;	503,07
4.	Wykonania operatu szacunkowego celem określenia odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe w wyniku zajęcia nieruchomości w trybie art. 126 ust. 1 ugn.	503,07
5.	Wykonania operatu szacunkowego nieruchomości w celu zwrotu na rzecz byłych właścicieli.	448,95
6.	Wykonania operatu szacunkowego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste ustalającego należność z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.	311,19
7.	Wykonania operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości niezabudowanych w celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub w celu aktualizacji tej opłaty.	477,24
8.	Wykonania operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości zabudowanych w celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub w celu aktualizacji tej opłaty.	522,75

KIEROWNIK
Biura Gospodarki Nieruchomościami

Lidia Kirek

Załącznik Nr 2 do Regulaminu

Starostwo Powiatowe w Będzinie
ul. Ignacego Krasickiego 17
42-500 Będzin

**WNIOSEK
O WPISANIE NA LISTĘ KANDYDATÓW NA BIEGLYCH
RZECZOSZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Wnoszę o wpisanie mnie na listę kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych na rok 2018 w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Będzińskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w zakresie działania Biura Gospodarki Nieruchomościami.

Posiadam uprawnienia zawodowe nr.....

Oświadczam, że zapoznałam/em się z Zarządzeniem nrz dnia..... Starosty Będzińskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w sprawie: utworzenia listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Będzińskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w zakresie działania Biura Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Będzinie oraz Regulaminem wpisu na listę kandydatów na biegłych rzeczoznawców majątkowych, stanowiącym załącznik do tego zarządzenia.

Dołączam następujące dokumenty:

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

.....
Imię i nazwisko

.....
adres do korespondencji

.....
adres skrzynki e:mail

.....
numer telefonu

.....
podpis

KIEROWNIK
Biura Gospodarki Nieruchomościami

Lidia Rirek