

Regulamin

określający zasady prowadzenia listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Częstochowskiego w zakresie działania Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa Starostwa Powiatowego w Częstochowie oraz oceny i odbioru operatów szacunkowych, zwany dalej Regulaminem

§1

1. Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Częstochowskiego w zakresie działania Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa Starostwa Powiatowego w Częstochowie (zwana dalej „Listą”) jest utworzona w celu usprawnienia postępowań administracyjnych, w których jako dowód w sprawie konieczne są opinie biegłych z zakresu wyceny nieruchomości, wymagające wiadomości specjalnych.
2. Lista, o której mowa w ust.1 ma charakter otwarty, jest jawna i podlega publikacji na stronie internetowej BIP - Starostwa Powiatowego w Częstochowie www.czestochowa.powiat.pl.
3. Wybór biegłego, jak i ustalenie wynagrodzenia za jego czynności będzie się odbywał poprzez zapytanie skierowane do co najmniej 4 rzeczoznawców znajdujących się na Liście. O wyborze rzeczoznawcy na biegłego decyduje najniższa cena brutto wskazana przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku wskazania przez rzeczoznawców jednakowych cen, o wyborze rzeczoznawcy na biegłego będzie decydował krótszy termin wykonania operatu. Wskazana cena wiąże rzeczoznawcę i nie może ulec modyfikacji. Korespondencja z rzeczoznawcą, w tym ww. zapytanie, prowadzona będzie drogą mailową. Z wyboru rzeczoznawcy na biegłego zostanie sporządzony protokół.
4. Naczelnik Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa kieruje do rzeczoznawców majątkowych zaproszenie do składania wniosków o wpis na Listę. Zaproszenie kierowane jest poprzez ogłoszenie na stronie internetowej BIP - Starostwa Powiatowego w Częstochowie i tablicy ogłoszeń Starostwa.

§2

1. O wpis na Listę może ubiegać się rzeczoznawca majątkowy, który spełni łącznie niżej wymienione warunki:
 - a) przedstawi ważny dokument potwierdzający uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego,
 - b) wykonuje zawód rzeczoznawcy majątkowego od co najmniej 3 lat prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości (art.174 ust.7 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
2. Brak spełnienia któregokolwiek z wymogów wymienionych w ust.1 stanowi podstawę odmowy wpisu na Listę.

3. Wzór wniosku o wpis na Listę wraz z oświadczeniem o akceptacji zapisów Regulaminu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Wniosek o wpis na Listę powinien zawierać adres e-mail do kontaktu z organem.
4. Wpis na Listę następuje w terminie do 14 dni od złożenia przez rzeczoznawcę majątkowego wniosku o wpis na Listę wraz z załącznikiem, o którym mowa w ust.1.
5. Wnioski o wpis na Listę można składać bezpośrednio w Kancelarii Starostwa Powiatowego w Częstochowie, na adres doręczeń elektronicznych Starostwa Powiatowego w Częstochowie lub na adres: ul. Sobieskiego 9, 42-217 Częstochowa – z dopiskiem Wydział Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa.
6. Wpisu na Listę lub odmowy wpisu na Listę dokonuje Naczelnik Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa Starostwa Powiatowego w Częstochowie.
7. O odmowie wpisu na Listę rzeczoznawca majątkowy zostanie powiadomiony pisemnie.
8. Rezygnacja rzeczoznawcy z wpisu na Listę, nie wyklucza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na Listę, w trybie przewidzianym w §2 Regulaminu.

§3

1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego z Listy na biegłego w danym postępowaniu administracyjnym następuje w drodze postanowienia wydanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, na które nie służy zażalenie.
2. Niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia o powołaniu, biegły przedstawia oświadczenie o tym, że zachodzą przesłanki określone w art. 24 §1 i §2, w art.82 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art.84 §2 Kodeksu postępowania administracyjnego.
3. Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, realizuje on obowiązki i korzysta z praw biegłego, wynikających z Kodeksu postępowania administracyjnego oraz Regulaminu.

§4

1. Postanowienie o powołaniu biegłego zawiera istotne warunki określające cel i przedmiot sporządzenia opinii w formie operatu szacunkowego oraz termin wykonania operatu.
2. Biegły sporządza w wersji papierowej operat szacunkowy oraz wyciąg z wykonanego przez siebie operatu w 2 egzemplarzach i składa je w Kancelarii Starostwa Powiatowego w Częstochowie, ul. Sobieskiego 9, 42-217 Częstochowa, w terminie wskazanym w treści postanowienia.
3. Sporządzony i podpisany przez rzeczoznawcę majątkowego wyciąg z operatu szacunkowego powinien zawierać:
 - a) opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym jej rodzaj oraz dane identyfikujące:
 - działki ewidencyjne wchodzące w skład tej nieruchomości oraz usytuowane na nich budynki, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa,
 - budynki lub lokale, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa lub nieruchomość lokalowa,

- b) opis stanu techniczno-użytkowego wycenianej nieruchomości istotny dla sporządzanej wyceny,
 - c) zakres i cel wyceny oraz zastosowane podejście w wycenie nieruchomości,
 - d) wartość nieruchomości wraz ze wskazaniem rodzaju wartości oraz daty jej określenia.
4. W przypadku sporządzania operatu szacunkowego w postępowaniu prowadzonym w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wszczętych po dniu 2 października 2022 roku, biegły przedkłada oprócz operatu szacunkowego w wersji papierowej, o którym mowa w §4 ust.2 Regulaminu, operat szacunkowy w postaci elektronicznej wraz z elektronicznym wyciągiem z operatu szacunkowego na adres elektronicznej skrzynki podawczej, zgodnie z przepisem art. 18b ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy.
5. Elektroniczny wyciąg z operatu szacunkowego, o którym mowa w §4 ust. 4 Regulaminu, stanowi tabelaryczne zestawienie obejmujące:
- 1) dane identyfikujące nieruchomość (adres nieruchomości, numer księgi wieczystej, identyfikator działki albo identyfikatory działek ewidencyjnych wraz ze wskazaniem powierzchni każdej z nich, rodzaj użytków gruntowych według katastru nieruchomości);
 - 2) dane identyfikujące dotychczasowych właścicieli, użytkowników wieczystych oraz podmioty posiadające ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości wycenianej;
 - 3) dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości ustalone zgodnie z art.154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wraz ze wskazaniem dokumentu, z którego ono wynika;
 - 4) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości;
 - 5) katalog praw podlegających wycenie wraz z ich wartością i wskazaniem, czy podstawą przy ich określeniu był alternatywny sposób korzystania z nieruchomości wynikający z celu przejęcia z mocy prawa pod inwestycję drogową.
6. Biegły skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do ustalenia stanu faktycznego oraz stanu prawnego nieruchomości i wykonania operatu. Organ nieodpłatnie udostępni biegłemu do wglądu lub skopiowania (na koszt biegłego) tylko dokumenty zgromadzone w aktach sprawy.
7. Do wykonania operatu biegły użyje własnych materiałów i narzędzi.
8. Biegły zobowiązany jest zawiadomić strony postępowania o terminie oględzin i umożliwić im czynny udział w oględzinach nieruchomości. Z czynności tej sporządzi protokół, który będzie zawierał opis stanu nieruchomości istotny dla sporządzenia wyceny. Protokół musi zostać podpisany przez wszystkie obecne osoby lub zawierać informację o powodach braku podpisu.
9. Biegły zobowiązuje się do szczegółowego opisanie w operacie szacunkowym nieruchomości przyjętych jako porównawcze, w szczególności do wskazania ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium oraz praw przysługujących i związanych z nieruchomością.

§5

1. Na wezwanie organu wynikające z potrzeby oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego sporządzony został operat szacunkowy, biegły przekaże mu także dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości przyjęte do porównania (nr aktu notarialnego, nr księgi wieczystej lub zbioru dokumentów nieruchomości oraz numery ewidencyjne działek).
2. Na wezwanie organu prowadzącego postępowanie, biegły zobowiązany jest bez dodatkowego wynagrodzenia do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, a także do udziału w oględzinach nieruchomości wyznaczonych przez organ.
3. Na wezwanie organu prowadzącego postępowanie, biegły zobowiązany jest bez dodatkowego wynagrodzenia do udziału w postępowaniach przed organem odwoławczym bądź sporządzenia odpowiedniej opinii, udzielania wyjaśnień, celem wykorzystania jej przez organ w postępowaniu odwoławczym.

§6

1. Biegły, na wezwanie organu prowadzącego postępowanie, zobowiązuje się do oceny aktualności sporządzonego operatu szacunkowego.
2. Potwierdzenie przez biegłego aktualności operatu po upływie 12 miesięcy poprzez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (art.156 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), na wezwanie organu nastąpi w ramach dotychczasowego wynagrodzenia.
3. W przypadku braku możliwości potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego o którym mowa w §6 ust. 2 Regulaminu, biegły sporządza nowy operat szacunkowy, za kwotę równą 40% otrzymanego wynagrodzenia brutto. Nowy operat szacunkowy musi uwzględniać wszystkie zaistniałe zmiany oraz czynniki, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy oraz wyciąg z wykonanego przez siebie operatu w 2 egzemplarzach biegły składa w Kancelarii Starostwa Powiatowego w Częstochowie, ul. Sobieskiego 9, 42-217 Częstochowa, w terminie wskazanym przez organ. W sprawach, o których mowa w §4 ust. 4 Regulaminu biegły składa także operat szacunkowy w postaci elektronicznej z elektronicznym wyciągiem z operatu szacunkowego.

§7

1. Oceny złożonego operatu szacunkowego pod względem formalnym i jego odbioru dokonuje pracownik prowadzący dane postępowanie administracyjne lub wyznaczona osoba w terminie do 14 dni od daty złożenia operatu w sposób określony w §4 ust.2 Regulaminu.
2. Podstawą odbioru prawidłowo wykonanego operatu szacunkowego jest sporządzony przez pracownika lub osobę, o których mowa w ust.1, protokół odbioru operatu (dopuszcza się sporządzenie protokołu zbiorczego).

3. W przypadku ujawnienia wad w sporządzonych operatach szacunkowych, zostanie spisany protokół ze wskazaniem wad, usterek i błędów.
4. Biegły usunie nieodpłatnie stwierdzone w protokole wady, ustereki i błędy w terminie wskazanym przez organ prowadzący postępowanie.
5. Zmiany dotyczące obliczeń będą wymagać sporządzenia nowego operatu szacunkowego.
6. W przypadku pozytywnego odbioru operatu szacunkowego, biegły przedstawia rachunek/fakturę za wykonaną usługę, zgodnie z ceną wskazaną w trybie określonym w §1 ust.3 Regulaminu oraz operat szacunkowy w postaci elektronicznej wraz z elektronicznym wyciągiem z operatu szacunkowego w przypadku wskazanym w § 4 ust. 4, 5 Regulaminu.
7. Zapłata należności następuje w terminie do 30 dni od daty doręczenia rachunku/faktury do Starostwa Powiatowego w Częstochowie.
8. W przypadku odmowy przez biegłego usunięcia wad operatu lub usunięcia ich tylko w części, organ ma prawo skierować operat do oceny jego prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, o której mowa w art.157 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to równoznaczne z brakiem pozytywnego odbioru operatu szacunkowego. Postanowienie § 8 ust.7 ma w tej sytuacji zastosowanie.

§8

1. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatu szacunkowego dostarczonego przez biegłego i protokolarnie odebranego zostaną ujawnione przez organ w toku prowadzonego postępowania lub przez strony postępowania, bądź strony wniosą uwagi, bądź zastrzeżenia do operatu, biegły, bez dodatkowego wynagrodzenia, rozpatrzy je w terminie wskazanym przez organ oraz dokona poprawy poprzez sporządzenie nowego operatu i wycofanie operatu poprawianego. Niedopuszczalne będzie sporządzanie aneksów do operatu, jakichkolwiek korekt i uzupełnień.
2. W przypadku, gdy biegły uzna wady lub inne nieprawidłowości, o których mowa w ust.1 w całości lub części za nieuzasadnione lub mogące spowodować naruszenie prawa, odmówi na piśmie ich uwzględnienia wraz z uzasadnieniem. Nieuwzględnienie przez organ lub strony uzasadnienia może spowodować przekazanie sporządzonego operatu do oceny poprawności zgodnie z art.157 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty sporządzenia oceny operatu pokrywa organ lub strona podtrzymująca zarzuty, z zastrzeżeniem ust.7 niniejszego paragrafu.
3. W przypadku ujawnienia wad i nieprawidłowości operatu dotyczących obliczeń wpływających na końcowy wynik opinii o wartości nieruchomości, biegły wykona nowy operat szacunkowy aktualny na dzień jego sporządzenia.
4. Ust.1, 2 i 3 mają zastosowanie również przy wadach lub innych nieprawidłowościach operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego lub protokolarnie odebranego, ujawnionych w trakcie analizy przeprowadzonej przez organ odwoławczy, sąd administracyjny lub oceny dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie przepisów art.157 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.


5. Nieusunięcie przez biegłego wad lub innych nieprawidłowości operatu szacunkowego w sposób określony w ust.1-4 lub nieprawidłowe wykonanie powyższych czynności w wyznaczonym terminie równoznaczne jest z wadami istotnymi operatu szacunkowego, co może stanowić podstawę do wykreślenia biegłego z Listy.
6. W sytuacji, o której mowa w ust.5, wynagrodzenie za operat szacunkowy nie przysługuje, a wypłacone podlega zwrotowi.
7. W przypadku uznania przez organ operatu szacunkowego za niespełniający wymogów dla dowodu w postępowaniu w oparciu o negatywną ocenę operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, dokonaną na wniosek organu prowadzącego postępowanie lub stronę postępowania administracyjnego, biegły jest zobowiązany do zwrotu wynagrodzenia wypłaconego przez organ za zaopiniowany negatywnie operat oraz do zwrotu kosztów oceny operatu.

§9

1. W przypadku niedostarczenia operatu w terminie ustalonym w postanowieniu o powołaniu biegłego lub braku pozytywnego odbioru, Naczelnik Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa wyznaczy biegłemu ostateczny 7 - dniowy termin na złożenie prawidłowo wykonanego operatu.
2. W przypadku niezłożenia operatu w terminie, o którym mowa w ust.1 lub braku pozytywnego jego odbioru, organ może ukarać biegłego na podstawie art.88 Kodeksu postępowania administracyjnego, a także może odwołać rzeczoznawcę majątkowego z funkcji biegłego w danym postępowaniu administracyjnym.

§10

1. Podstawą wykreślenia rzeczoznawcy majątkowego z Listy jest:
 - a) 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,
 - b) powtarzające się wykonywanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, a w szczególności zawierających błędy merytoryczne, formalne oraz rachunkowe, potwierdzone protokołami odbioru,
 - c) utrata lub zawieszenie uprawnień zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d) brak ubezpieczenia od odpowiedzialności zawodowej,
 - e) długotrwała (trwająca powyżej 3 miesięcy) niezdolność do wykonywania obowiązków związanych z powołaniem na biegłego,
 - f) wniosek o wykreślenie z Listy złożony przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z Listy nie zwalnia biegłego z udziału w postępowaniach, w których został uprzednio powołany, a w których nie został pozbawiony statusu biegłego.
3. Rzeczoznawca majątkowy akceptując zapisy Regulaminu oświadcza, że w przypadku utraty statusu biegłego w sytuacjach opisanych w §9 ust.2, zrzeka się wynagrodzenia za czynności biegłego.

STAROSTA

mgr Krzysztof Smela