

REGULAMIN

określający zasady prowadzenia listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Zawierciańskiego w zakresie działania **Wydziału Gospodarki Nieruchomościami** oraz oceny i odbioru operatów szacunkowych.

§ 1

1. Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Zawierciańskiego w zakresie działania **Wydziału Gospodarki Nieruchomościami** (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, tj. w sprawach dotyczących:
 - a) ustalenia odszkodowań za grunty przejęte pod drogi publiczne,
 - b) ustalenia odszkodowań za grunty wywłaszczone na podstawie odrębnych przepisów,
 - c) ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 - d) ustalenia ceny i opłaty z tytułu trwałego zarządu,
 - e) ustalenia wartości nieruchomości w celu dokonania zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
 - f) ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, czasowego zajęcia nieruchomości, powstałej z tego tytułu szkody i/lub zmniejszenia wartości nieruchomości.
2. Lista o której mowa w ust. 1 ma charakter otwarty, jest jawna i podlega publikacji na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Zawierciu. Będzie również dostępna w **Wydziale Gospodarki Nieruchomościami** w formie papierowej.
3. Wybór biegłego, jak i ustalenie wynagrodzenia za jego czynności będzie odbywał się poprzez zapytanie skierowane do co najmniej trzech 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 decydował będzie krótszy termin wykonania operatu. Wskazana cena wiąże rzeczoznawcę i nie może ulec modyfikacji.
4. Korespondencja z rzeczoznawcą, w tym ww. zapytanie, prowadzona będzie drogą e-mailową.
5. Z wyboru rzeczoznawcy na biegłego zostanie sporządzony protokół.

6. **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami** kieruje do rzeczoznawców majątkowych zaproszenie do składania wniosków o wpis na Listę. Zaproszenie będzie kierowane poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Zawierciu i na tablicy ogłoszeń w Starostwie.

§ 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) przedstawi aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej,
 - c) wykonuje zawód rzeczoznawcy majątkowego od co najmniej 3 lat, licząc od daty złożenia wniosku o wpis na Listę, 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),
 - d) przedstawi pisemne rekomendacje od organów administracji publicznej, sądów lub jednostek realizujących inwestycje celu publicznego, należytego wykonania w okresie ostatnich 2 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na Listę, łącznie co najmniej 10 operatów szacunkowych wymaganych w postępowaniach administracyjnych lub sądowych dla co najmniej 3 różnych celów,
 - e) złoży oświadczenie o wywiązywaniu się w okresie 2 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na Listę z obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych zgodnie z art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - f) przedstawi zaświadczenie o przynależności do organizacji zawodowej rzeczoznawców (stowarzyszenia).
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 warunków Regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Wniosek o wpis na Listę winien zawierać adres e-mail do kontaktu z organem.
4. Wpis na Listę następuje w terminie 14 dni od dnia złożenia przez rzeczoznawcę majątkowego wniosku o wpis na Listę wraz z załącznikami o których mowa w § 2 ust 1.
5. Wnioski o wpis na Listę można składać bezpośrednio w Kancelarii Starostwa Powiatowego w Zawierciu oraz drogą pocztową na adres: Starostwo Powiatowe w Zawierciu, ul. Sienkiewicza 34, 42-400 Zawiercie, **Wydział Gospodarki Nieruchomościami**.
6. Wpisu na Listę lub odmowy wpisu na Listę dokonuje **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami**.
7. O odmowie wpisu na Listę rzeczoznawca majątkowy zostanie powiadomiony pisemnie.
8. Rezygnacja rzeczoznawcy majątkowego z wpisu na Listę nie wyklucza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na Listę w trybie przewidzianym w § 2 niniejszego Regulaminu.

§ 3

1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego z Listy na biegłego w danym postępowaniu następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.) w drodze postanowienia, 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 nie zachodzą przesłanki określone w art. 24 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 82 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 i niniejszego Regulaminu.
4. Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, będzie on zobowiązany do podpisania umowy o powierzeniu przetwarzania danych osobowych na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia Dyrektywy 95/46/WE (OGÓLNE ROZPORZĄDZENIE O OCHRONIE DANYCH) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. U. UE.L Nr 119, str.1).

§ 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 operat szacunkowy w wersji papierowej, w dwóch egzemplarzach i składa go w Kancelarii Starostwa Powiatowego w Zawierciu, ul. Sienkiewicza 34, 42 – 400 Zawiercie, w terminie wskazanym w treści postanowienia.
3. Za datę złożenia operatu uważa się dzień wpływu do Kancelarii Starostwa Powiatowego w Zawierciu
4. W przypadku niedostarczenia operatu w terminie wskazanym w postanowieniu o powołaniu biegłego lub braku operatu bez zastrzeżeń **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami** wyznaczy biegłemu ostateczny 7 – dniowy termin na złożenie prawidłowo wykonanego operatu.
5. W przypadku niezłożenia operatu w terminie o którym mowa w ust. 4 lub braku operatu bez zastrzeżeń organ może ukarać biegłego na podstawie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego, a także może odwołać biegłego z funkcji biegłego w danym postępowaniu w formie postanowienia.
6. Biegły do wykonania operatu użyje własnych materiałów i narzędzi.
7. 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.

8. Biegły zobowiązany jest zawiadomić strony postępowania o terminie oględzin nieruchomości i zapewnić im czynny udział w oględzinach. Z czynności tej biegły sporządzi protokół, który będzie zawierał opis stanu nieruchomości istotny dla sporządzenia wyceny. Protokół musi być podpisany przez wszystkie osoby obecne przy oględzinach.
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 został sporządzony operat szacunkowy, biegły przekaze dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości przyjęte do porównania.
2. Na wezwanie organu prowadzącego postępowanie, biegły zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, a także do udziału w oględzinach nieruchomości wyznaczonych przez organ, bez dodatkowego wynagrodzenia.
3. Na wezwanie organu prowadzącego postępowanie, biegły zobowiązany jest do udziału w postępowaniach przed organem odwoławczym bądź sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej przez organ odwoławczy, bez dodatkowego wynagrodzenia.
4. Na wezwanie organu prowadzącego postępowanie, biegły zobowiązuje się do oceny aktualności sporządzonego operatu szacunkowego.
5. Na wezwanie organu prowadzącego postępowanie biegły zobowiązuje się do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy, poprzez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli (art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w ramach dotychczasowego wynagrodzenia.
6. W przypadku dezaktualizacji operatu szacunkowego w okresie 3 lat od daty jego sporządzenia, biegły zobowiązuje się do jego aktualizacji w formie nowego operatu szacunkowego, za kwotę równą 30 % otrzymanego wynagrodzenia. Nowy operat szacunkowy musi uwzględniać wszystkie zaistniałe zmiany oraz czynniki, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. W przypadku odmowy sporządzenia aktualizacji, organ prowadzący postępowanie powoła innego biegłego i zleci mu wykonanie aktualizacji operatu na koszt biegłego, który odmówił aktualizacji.

§ 6

1. Oceny złożonego operatu 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.
2. Podstawą odbioru prawidłowo wykonanego operatu szacunkowego jest protokół odbioru operatu, sporządzony przez pracownika lub osobę, o której mowa w ust.1.
3. W przypadku ujawnienia wad w sporządzonych operatach szacunkowych, zostanie spisany protokół wad i usterek (błędów).
4. Biegły usunie nieodpłatnie stwierdzone w protokole wady i usterki, w terminie wskazanym przez organ prowadzący postępowanie.
5. Zmiany dotyczące obliczeń będą wymagać sporządzenia nowego operatu szacunkowego.
6. W przypadku pozytywnego odbioru operatu szacunkowego, o czym pracownik organu prowadzącego postępowanie powiadomi drogą e-mailową, biegły przedstawia rachunek/fakturę za wykonaną usługę, zgodnie z ceną wskazaną w trybie określonym w § 1 ust. 3.
7. Zapłata należności nastąpi w terminie do 30 dni od daty doręczenia rachunku/faktury do Starostwa Powiatowego w Zawierciu. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Organu.
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 zawodowa rzeczoznawców majątkowych, o której mowa w art. 157 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to równoznaczne z brakiem pozytywnego odbioru operatu szacunkowego. Zastosowanie ma w tej sytuacji postanowienie § 7 ust 7.

§ 7

1. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatu szacunkowego dostarczonego przez biegłego i protokolarnie odebranego, zostaną ujawnione przez organ lub przez strony postępowania w toku prowadzonego postępowania bądź też strony wniosą uwagi lub zastrzeżenia do operatu, biegły bez dodatkowego wynagrodzenia, rozpatrzy je w terminie 7 dni od dnia powiadomienia i dokona poprawy poprzez sporządzenie nowego operatu i wycofanie operatu pierwotnego. Niedopuszczalne będzie sporządzenie aneksów do operatu, korekt i uzupełnień.
2. W przypadku, gdy biegły uzna wady lub inne nieprawidłowości, o których mowa w ust. 1 w całości lub w części za nieuzasadnione lub mogące spowodować naruszenie prawa lub standardów zawodowych, odmówi na piśmie ich uwzględnienia wraz z uzasadnieniem w terminie 7 dni, przekazując swoje stanowisko organowi i stronom. Nieuwzględnienie przez organ lub strony uzasadnienia może spowodować przekazanie sporządzonego operatu do oceny prawidłowości zgodnie z art 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty sporządzenia oceny operatu pokrywa organ lub strona podtrzymująca zarzuty, z zastrzeżeniem ust. 7 .

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. Zapisy ust. 1, 2 i 3 będą miały zastosowanie przy wadach lub innych nieprawidłowościach operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego lub protokołarnie odebranego, ujawnionych w trakcie analizy przeprowadzonej przez organ odwoławczy, sąd administracyjny lub oceny dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Nie usunięcie przez biegłego wad lub innych nieprawidłowości operatu szacunkowego w sposób określony w ust. 1-4 lub nieprawidłowe wykonanie powyższych czynności w wyznaczonym terminie będzie równoznaczne 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 negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, dokonanej na wniosek organu prowadzącego postępowanie lub stronę postępowania, biegły jest zobowiązany do zwrotu wynagrodzenia wypłaconego przez organ za zaopiniowany negatywnie operat oraz do zwrotu kosztów oceny operatu.

§ 8

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 udzielania 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 uprawnień zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego lub długotrwała (powyżej 3 miesięcy) niezdolność wykonywania obowiązków związanych z powołaniem na biegłego,
 - d) 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. W przypadku czasowej przeszkody (długotrwała choroba, wyjazd) w przyjmowaniu obowiązków biegłego, rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek pisemnego poinformowania Starostę Zawierciańskiego o zaistniałej przeszkodzie oraz o terminie w jakim nie będzie mógł wykonywać zadanie biegłego.
W okresie wskazanym przez rzeczoznawcę majątkowego nie będzie on powoływany na biegłego.

4. Rzeczoznawca majątkowy akceptując zapisy niniejszego Regulaminu oświadcza, że w przypadku utraty statusu biegłego w sytuacjach opisanych w § 4 ust 5, zrzeka się wynagrodzenia za czynności biegłego.