

Procedura powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Włocławskiego w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

**Rozdział I
Zasady ogólne**

§ 1. „Procedura powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Włocławskiego w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami”, zwana dalej „procedurą” określa szczegółowe zasady powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych, zwanych dalej „biegłymi”, na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włocławku.

§ 2. Powoływanie biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych w Starostwie Powiatowym we Włocławku postępowań administracyjnych odbywa się na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.).

§ 3. Postępowanie w sprawie powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych obejmuje następujące czynności:

- 1) przygotowanie postępowania;
- 2) prowadzenia postępowania, w tym:
 - a) wyłanianie biegłych,
 - b) powoływanie biegłych.

§ 4.1. W ramach realizacji postępowania tworzy się Listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Starostwie Powiatowym we Włocławku w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, której wzór stanowi załącznik nr 1 do procedury.

2. Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych, o której mowa w ust. 1, jest jawna i ma charakter otwarty.

§ 5. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za czynności biegłego w postępowaniu administracyjnym jest Cennik, ustalony zgodnie z § 7, którego wzór określa załącznik nr 2 do procedury.

**Rozdział II
Przygotowanie postępowania**

§ 6.1. W celu wyłonienia biegłych rzeczoznawców majątkowych i utworzenia listy tworzy się stałą komisję, w skład której wchodzi trzech pracowników Starostwa Powiatowego we Włocławku:

1) Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – pełniący funkcję Przewodniczącego;

2) Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów i Budynków - pełniący funkcję Zastępcy Przewodniczącego;

3) Kierownik Referatu Zamówień Publicznych.

2. Pracę komisji organizuje Przewodniczący, a podczas jego nieobecności obowiązki przewodniczącego przejmuje Zastępca.

3. Komisja sporządza cennik, o którym mowa w § 7 oraz dokonuje weryfikacji wniosków o wpis na listę rzeczoznawców pod względem zgodności z postanowieniami niniejszej procedury.

§ 7.1. Komisja określi ceny za wykonanie operatu szacunkowego, dla każdego rodzaju wyceny.

2. Podstawą ustalenia Cennika jest średnia arytmetyczna cen wskazanych w ofertach złożonych w Starostwie Powiatowym we Włocławku przez rzeczoznawców majątkowych z ostatnich dwóch lat.

3. Po przeprowadzeniu czynności, o których mowa w § 7 ust. 1 i ust. 2, Komisja sporządza protokół oraz cennik, określający obowiązujące ceny.

4. Cennik zaakceptowany przez Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włocławku, zatwierdza następnie Starosta Włocławski.

5. Cennik podlega aktualizacji każdego roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do poprzedniego roku po ukazaniu się Komunikatu Prezesa GUS opublikowanego w Monitorze Polskim. Pierwsza aktualizacja nastąpi w 2022r.

Rozdział III Wylanianie biegłych

§ 8.1. Przewodniczący Komisji kieruje do rzeczoznawców majątkowych zaproszenie do składania wniosków o wpis na listę biegłych w postępowaniach administracyjnych wraz z cennikiem, o którym mowa w § 7.

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

1) posiadają uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego od co najmniej 3 lat do dnia złożenia wniosku o wpis;

2) posiadają wiedzę i doświadczenie z zakresu sporządzania operatów szacunkowych na potrzeby postępowań administracyjnych, które dotyczyły w szczególności ustalenia odszkodowania za nieruchomości zajęte pod inwestycje celu publicznego lub odszkodowania z tytułu szkód oraz utraty wartości nieruchomości powstałej w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości;

3) wykazują się należytych 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 30 operatów szacunkowych w postępowaniach administracyjnych.

3. Zaproszenie kierowane jest również poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Starostwa Powiatowego we Włocławku oraz na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włocławku.

4. Rzeczoznawca majątkowy, w odpowiedzi na zaproszenie, składa następujące dokumenty:

1) wniosek o wpis na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych powoływanych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Włocławskiego, według wzoru określonego w załączniku nr 3 do procedury;

2) potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię świadectwa nadania uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości (uprawnienia powinny być nadane minimum 3 lata wcześniej od złożenia wniosku o wpis);

3) aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej (kopia polisy);

4) dokumenty potwierdzające należyte wykonanie 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 30 operatów szacunkowych (referencje);

5) zaświadczenie o ukończonych kursach, szkoleniach;

6) zaakceptowany przez rzeczoznawcę Cennik.

5. Dokumenty, o których mowa w ust. 4, należy składać osobiście w siedzibie Starostwa Powiatowego we Włocławku, ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek lub za pośrednictwem poczty na adres: Starostwo Powiatowe we Włocławku, ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek, w terminie wskazanym w zaproszeniu.

6. Brak spełnienia któregokolwiek z wymogów określonych w ust. 2 lub złożenie niekompletnych dokumentów wskazanych w ust. 4 będzie skutkowało odmową wpisu na listę rzeczoznawców majątkowych. Informacje o odmowie wpisu na listę rzeczoznawców majątkowych, wnioskodawca otrzyma na piśmie.

7. Wpisu na listę rzeczoznawców majątkowych dokonuje się w terminie 14 dni od upływu wyznaczonego w zaproszeniu terminu do składania wniosków o wpis.

8. Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych, o której mowa w § 4 ust. 1 jest jawna i ma charakter otwarty. Pierwsza publikacja listy nastąpi w terminie 14 dni od daty dokonania pierwszego wpisu.

9. Rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie złożyli wniosków w odpowiedzi na zaproszenie, o którym mowa § 8 ust. 1, mogą ubiegać się o wpis na listę rzeczoznawców w każdym czasie, poprzez złożenie dokumentów, określonych § 8 ust. 4.

10. Wpisu, odmowy wpisu oraz wykreślenia z listy rzeczoznawców dokonuje Starosta Włocławski.

11. Podstawą wykreślenia biegłego z listy rzeczoznawców majątkowych może być:

1) utrata przez biegłego uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości bądź ich zawieszenie;

2) rezygnacja z funkcji biegłego złożona przez rzeczoznawcę majątkowego;

3) długotrwała (minimum 3 miesiące) niezdolność do wykonywania obowiązków związanych z wykonywaniem czynności biegłego;

4) dwukrotna odmowa wykonania operatu szacunkowego;

5) nieterminowe i niepełne udzielanie wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;

6) wykonywanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, a w szczególności zawierających błędy merytoryczne, formalne oraz rachunkowe;

7) nieterminowe wykonanie operatów szacunkowych - co najmniej trzech wykonanych po terminach wskazanych § 11 ust. 6.

12. Biegły wykreślony z listy rzeczoznawców majątkowych z przyczyn opisanych w ust. 11 pkt 1 i pkt 4 -7, nie może ubiegać się o ponowny wpis na listę rzeczoznawców majątkowych.

13. Złożenie przez biegłego wniosku o wykreślenie z listy rzeczoznawców majątkowych nie ma wpływu na udział rzeczoznawcy w postępowaniach administracyjnych, w których został uprzednio powołany na biegłego.

Rozdział IV Powolywanie biegłych

§ 9.1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w danym postępowaniu następuje na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego na podstawie postanowienia, na które nie służy zażalenie.

2. Rzeczoznawca na swój uzasadniony wniosek może zostać pominięty przy wyborze.

3. Przy wyborze biegłego pomija się rzeczoznawcę majątkowego który:

1) udziela nieterminowych i niepełnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;

2) wykonuje operaty szacunkowe z nienależytą starannością, a w szczególności zawierające błędy merytoryczne, formalne, rachunkowe;

3) nieterminowo wykonuje obowiązki wynikające z § 11 ust. 6.

4. Organ dokonuje swobodnego wyboru biegłego spośród rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych.

5. Wykonanie operatów powierzane będzie sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Starostwa Powiatowego we Włocławku.

§ 10.1. Zasady i podstawy przyznawania wynagrodzenia biegłemu określa Cennik Starostwa Powiatowego we Włocławku.

2. Ceny określone w cenniku zawierają wszelkie koszty związane z wykonaniem operatu szacunkowego.

§ 11.1. Biegły zobowiązany jest do sporządzenia operatów szacunkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności:

1) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

2) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;

3) ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Operaty szacunkowe powinny zawierać uzasadnienie zastosowania przyjętego sposobu wyceny oraz wskazanie i wyjaśnienie przesłanek, które doprowadziły do przedstawionych konkluzji, w sposób logiczny i wiarygodny.

3. W przypadku obciążenia przedmiotu wyceny ograniczonymi prawami rzeczowymi, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość każdego z tych praw oddzielnie.

4. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest wykonać operaty w dwóch egzemplarzach, w formie papierowej (wydruk A4 umieszczony w plastikowej teczce umożliwiającej dołączenie do akt sprawy), używając własnych materiałów i narzędzi.

5. Rzeczoznawca majątkowy powinien dołączyć do operatu szacunkowego protokół oględzin każdej nieruchomości - oględziny muszą być dokonane w obecności właściciela

nieruchomości (użytkownika) lub jego pełnomocnika, opatrzone czytelnym podpisem z podaniem aktualnego adresu (do korespondencji) oraz numeru telefonu kontaktowego.

6. Ustala się terminy wykonywania poszczególnych wycen:

1) wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej (z ewentualnymi składnikami roślinnymi lub budowlanymi) zajętej pod drogę publiczną w celu wypłaty stosownego odszkodowania - 4 tygodnie;

2) określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zajętej pod drogę publiczną w celu wypłaty stosownego odszkodowania - 6 tygodni;

3) wycena aktualnej wartości rynkowej nieruchomości w celu zwrotu na rzecz byłego właściciela - 4 tygodnie;

4) określenie wartości wywłaszczonej nieruchomości celem wypłaty odszkodowania - 4 tygodnie;

5) określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości w celu oddania nieruchomości w trwały zarząd i aktualizacji opłat za trwały zarząd - 4 tygodnie;

6) określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i ustalenia wysokości opłaty- 4 tygodnie;

7) inne wyżej nie wymienione - 4 tygodnie.

7. Wykonanie operatów szacunkowych zlecane będzie sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Organu, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, w którym określony będzie przedmiot wyceny w formie pisemnej.

8. Za wykonanie wyceny strony uznają dostarczenie całości dokumentacji z wyceny nieruchomości do sekretariatu Starostwa Powiatowego we Włocławku ul. Cyganka 28, wraz z pismem przewodnim, określającym jakich nieruchomości dotyczy wycena.

9. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włocławku przekazuje rzeczoznawcy:

1) wypis i wyrys z ewidencji (rejestr) gruntów;

2) informację o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

3) wydruk księgi wieczystej z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.

10. Rzeczoznawca pobiera odpłatnie z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włocławku potrzebny do wyceny rejestr cen i wartości nieruchomości. Jeżeli do wykonania operatu konieczne będzie zgromadzenie dokumentów z innych urzędów, sądów, archiwów itd. - rzeczoznawca występuje o nie bez pośrednictwa organu powołującego.

11. Rzeczoznawca kompletuje operaty szacunkowe odrębnie dla każdej nieruchomości łącznie z opisami nieruchomości.

12. W przypadku stwierdzenia w operacie braków, konieczności naniesienia poprawek i uzupełnień Organ ma prawo zwrotu rzeczoznawcy całości operatu lub jego części w ciągu 10 dni kalendarzowych od dnia jego złożenia.

13. Rzeczoznawca jest zobowiązany do poprawienia zwróconego operatu w terminie 10 dni kalendarzowych od daty zwrotu operatu. W przypadku usunięcia braków, naniesienia poprawek i uzupełnień w ciągu 10 dni kalendarzowych operat uważa się za wykonany w terminie.

14. Koszty usunięcia braków, naniesienia poprawek, uzupełnień ponosi rzeczoznawca.

15. Biegły zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami potwierdzi aktualność operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, w ciągu 14 kalendarzowych dni od daty otrzymania zlecenia, za 50% dotychczas otrzymanego wynagrodzenia za dany operat szacunkowy.

16. Rzeczoznawca zobowiązuje się na żądanie Organu do czynnego udziału w wizjach na gruncie, w rozprawach administracyjnych prowadzonych przez Organ oraz w rozprawach prowadzonych przez organy nadrzędne, w tym do składania stronom postępowania w miarę konieczności wszelkich wyjaśnień bez dodatkowego wynagrodzenia.

17. Rzeczoznawca zobowiązany jest do udzielenia pisemnych wyjaśnień na żądanie Organu w przedmiocie sporządzonego operatu w terminie 10 dni kalendarzowych od daty jego żądania.

18. Za wykonane operaty szacunkowe biegły wystawi fakturę, z której wynikać będzie ilu i jakich nieruchomości dotyczy.

19. Podstawą do wystawienia przez biegłego faktury jest odebranie przez organ operatu szacunkowego/operatów szacunkowych, objętego/objętych postanowieniem, nie zawierającego/nie zawierających wad. Płatność następuje na podstawie prawidłowo wystawionej faktury, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

20. W przypadku uchylecia decyzji z przyczyn wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego, biegły sporządzi bez dodatkowego wynagrodzenia prawidłowy operat szacunkowy w oparciu o wytyczne wskazane przez organ odwoławczy bądź właściwy sąd, nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia zwrotu wadliwego operatu szacunkowego.