

Zasady powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych biorących udział jako biegli w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Koszalina

I. SPOSÓB TWORZENIA I PROWADZENIA LIST BIEGŁYCH

§ 1.

1. Prezydent Miasta Koszalina prowadzi odrębne listy biegłych rzeczoznawców majątkowych dla następującym rodzajów postępowań administracyjnych:
 - 1) ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne – w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474);
 - 2) ustalenia opłat dotyczących trwałego zarządu nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub Gminy Miasto Koszalin – w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.);
 - 3) ustalenia dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub Gminy Miasto Koszalin – w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.);
 - 4) ustalenia opłaty za przekształcenie – w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.);
 - 5) ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne w trybie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).
2. Listy biegłych są jawne.
3. Listy biegłych podlegają publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie – www.bip.koszalin.pl, niezwłocznie po ich zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Koszalina.

§ 2.

1. O wpis na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych mogą ubiegać się rzeczoznawcy majątkowi, spełniający poniższe kryteria:
 - 1) posiadają uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego;
 - 2) posiadają ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
 - 3) prowadzą działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
2. W celu wpisu na listę biegłych rzeczoznawca majątkowy składa wniosek o wpis wraz z:
 - 1) kopią (potwierdzoną za zgodność z oryginałem) świadectwa nadania uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości;
 - 2) kopią (potwierdzoną za zgodność z oryginałem) aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej;
 - 3) oświadczeniem o zapoznaniu się z warunkami wpisu na listę biegłych oraz o akceptacji cennika.

§ 3.

Rzeczoznawca majątkowy, który wyraża wolę wpisu na listę biegłych, umieszcza w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Wniosek o wpis na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych” kartę zgłoszeniową wraz z załącznikami i składa:

- 1) za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urząd Miejski w Koszalinie, Wydział Nieruchomości, Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin lub
- 2) w sekretariacie Wydziału Nieruchomości, III piętro, pokój nr 324.

§ 4.

O kolejności wpisu na listę biegłych decyduje data i godzina wpływu wniosku o wpis na listę biegłych do siedziby Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

§ 5.

1. W przypadku złożenia niekompletnych dokumentów, Zespół wystąpi do rzeczoznawcy majątkowego o uzupełnienie dokumentów, określając termin na uzupełnienie.
2. Nieuzupełnienie dokumentów w terminie, o którym mowa w ust. 1 skutkuje odmową wpisu na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych.

§ 6.

Brak spełnienia któregokolwiek z wymogów przewidzianych § 2 ust. 1 skutkuje odmową wpisu na listę biegłych. O odmowie wpisu na listę biegłych rzeczoznawca majątkowy zostanie poinformowany na piśmie.

§ 7.

O wpisie, odmowie wpisu oraz wykreśleniu z listy biegłych rzeczoznawców majątkowych decyduje Prezydent Miasta Koszalin, na wniosek Przewodniczącego Zespołu, a w przypadku jego nieobecności Zastępcy Przewodniczącego.

§ 8.

1. Podstawę do wykreślenia biegłego z listy rzeczoznawców majątkowych stanowi:
 - 1) rezygnacja z funkcji biegłego złożona przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 2) długotrwała (minimum 3 miesiące) niezdolność do wykonywania obowiązków związanych z wykonywaniem czynności biegłego;
 - 3) utrata przez biegłego uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości bądź ich zawieszenie;
 - 4) pięciokrotna odmowa wykonania operatu szacunkowego;
 - 5) nieterminowe lub niepełne udzielenie wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;
 - 6) wykonywanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, w szczególności nieterminowo, zawierających błędy merytoryczne, formalne oraz rachunkowe;
 - 7) zwłoka w wykonywaniu poprawek lub niezasadna odmowa ich wykonania;
 - 8) negatywna opinia organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, wykonanego w ramach postępowań administracyjnych, o których mowa w § 1 ust. 1 zarządzenia.
2. Wykreślenie z listy biegłych rzeczoznawców majątkowych odbywa się odrębnie dla każdego rodzaju postępowania administracyjnego.

§ 9.

O wpis na listę biegłych nie może ubiegać się rzeczoznawca majątkowy:

- 1) wykreślony z listy biegłych z przyczyn wymienionych § 8 ust. 1 pkt 6 lub 8;
- 2) wobec którego, w okresie 3 lat wstecz od dnia złożenia wniosku o wpis na listę biegłych, Gmina Miasto Koszalin odstąpiła od umowy na wykonanie usług wycen nieruchomości z winy Wykonawcy.

§ 10.

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

§ 11.

Rezygnacja z funkcji biegłego nie ogranicza możliwości ponownego ubiegania się o wpis.

§ 12.

1. Rzeczoznawca majątkowy wpisany na listę biegłych zobowiązany jest do powiadamiania Prezydenta Miasta Koszalin o dokonanej zmianie adresu, w formie pisemnej. W takim przypadku obowiązuje adres określony w ostatnim powiadomieniu.

2. Korespondencję przesłaną na adres wskazany przez biegłego w karcie zgłoszeniowej lub w ostatnim powiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, uważa się za skutecznie doręczoną z dniem pierwszego awizowania, nawet w przypadku, gdy biegły korespondencji nie odebrał lub gdy zmienił adres bez powiadomienia Prezydenta Miasta Koszalina.

II. TRYB POWOŁYWANIA BIEGŁYCH I ZASADY UDZIELANIA ZLECEŃ.

§ 12.

1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w drodze postanowienia.
2. Wybór biegłego w ramach prowadzonego postępowania dokonywany jest według kolejności wpisu na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz kolejności prowadzonych postępowań administracyjnych przez Prezydenta Miasta Koszalina przy czym w okresie 30 dni kalendarzowych rzeczoznawca majątkowy może zostać powołany jako biegły do wykonania nie więcej niż 20 operatów szacunkowych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wybór biegłego w ramach postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia odszkodowania przysługującego na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, dokonywany jest według kolejności wpisu na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych, przy czym organ powierza jednemu biegłemu wykonanie operatów szacunkowych, których przedmiotem są nieruchomości objęte tą samą decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W przypadku, gdy do wykonania byłoby więcej niż 20 operatów szacunkowych, wymagana jest zgoda biegłego.
4. W postępowaniach administracyjnych, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, biegły zobowiązany jest do wykonania operatu szacunkowego wraz z dokumentacją fotograficzną zgodnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
5. W postępowaniach administracyjnych w sprawie ustalenia odszkodowania przysługującego na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dokonać oględzin wycenianej nieruchomości. Ponadto zobowiązany jest sporządzić protokół z oględzin oraz wykonać dokumentację fotograficzną z udziałem wyznaczonego pracownika Urzędu Miejskiego w Koszalinie oraz Stron postępowania, zgodnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. O terminie i miejscu oględzin nieruchomości biegły oraz Strony postępowania zostaną powiadomieni przez Prezydenta Miasta Koszalina, co najmniej na 7 dni przed terminem oględzin.
6. W postępowaniach administracyjnych w sprawie ustalenia opłaty za przekształcenie w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest dokonać oględzin wycenianej nieruchomości, o których terminie i miejscu zawiadamia użytkownika wieczystego nieruchomości. Rzeczoznawca zwolniony jest z tej czynności w przypadku, gdy granice wycenianej nieruchomości ustalone są po obrysie budynku lub budowli na niej wzniesionej. Ponadto rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest sporządzić protokół z oględzin oraz wykonać dokumentację fotograficzną, a także dołączyć do operatu szacunkowego wyciąg z badania treści księgi wieczystej prowadzonej dla wycenianej nieruchomości.
7. W postępowaniach administracyjnych w sprawie ustalenia opłaty za przekształcenie w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w przypadku wyceny nieruchomości jako przedmiotu:
 - 1) prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, zabudowanej budynkiem, w którym niewyodrębniono własności lokali, będącej we współużytkowaniu wieczystym w określonych udziałach, przez jedną wycenę rozumie się operat szacunkowy określający wartość jednej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego z jednoczesnym rozliczeniem wartości tych praw proporcjonalnie do udziałów,

- przedstawionym w formie wykazu stanowiącego załącznik do sporządzonego operatu szacunkowego;
- 2) prawa własności, zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono lub niewyodrębniono własności lokali, będącej we współużytkowaniu wieczystym w określonych udziałach, przez jedną wycenę rozumie się operat szacunkowy określający wartość jednej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności z jednoczesnym rozliczeniem wartości tego prawa proporcjonalnie do udziałów, przedstawionym w formie wykazu stanowiącego załącznik do sporządzonego operatu szacunkowego;
 - 3) prawa użytkowania wieczystego, zabudowanej budynkiem, w którym niewyodrębniono własności lokali, będącej we współużytkowaniu wieczystym w określonych udziałach, przez jedną wycenę rozumie się operat szacunkowy określający wartość jednej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego z jednoczesnym rozliczeniem wartości tego prawa proporcjonalnie do udziałów, przedstawionym w formie wykazu stanowiącego załącznik do sporządzonego operatu szacunkowego;
 - 4) prawa użytkowania wieczystego, zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, będącej we współużytkowaniu wieczystym w określonych udziałach, przez jedną wycenę rozumie się operat szacunkowy określający wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, sporządzonych odrębnie dla każdego udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;
 - 5) prawa użytkowania wieczystego, niezabudowanej, będącej we współużytkowaniu wieczystym w określonych udziałach, przez jedną wycenę rozumie się operat szacunkowy określający wartość jednej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego z jednoczesnym rozliczeniem wartości tego prawa proporcjonalnie do udziałów, przedstawionym w formie wykazu stanowiącego załącznik do sporządzonego operatu szacunkowego.

III. ODBIÓR OPERATÓW SZACUNKOWYCH I ZASADY WYNAGRADZANIA BIEGŁYCH.

§ 13.

2. Rzecznawca majątkowy zobowiązany jest wykonać operat szacunkowy w 1 egzemplarzu. W przypadku żądania przez Stronę postępowania administracyjnego wydania operatu, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest sporządzić kolejny egzemplarz, w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania.
3. Wykonany operat szacunkowy biegły składa:
 - 1) za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urząd Miejski w Koszalinie, Wydział Nieruchomości, Rynek Staromiejski 6-7, 75-004 Koszalin (przy czym dniem złożenia jest dzień wpływu operatu do siedziby Urzędu Miejskiego w Koszalinie), lub
 - 2) w sekretariacie Wydziału Nieruchomości, III piętro, pokój nr 324.
4. Wszelkie koszty związane z wykonaniem operatu szacunkowego obciążają biegłego.
5. Do wykonania wyceny biegły wykorzystuje własne materiały i narzędzia.
6. Odbioru operatu szacunkowego dokonuje osoba prowadząca postępowania administracyjne, w terminie 10 dni roboczych, licząc od dnia jego złożenia. Z czynności tych sporządza się protokół odbioru stanowiący podstawę do wystawienia rachunku/faktury.
7. Wypłata wynagrodzenia dla biegłego następuje na podstawie wystawionej faktury/rachunku nie później niż w terminie 14 dni od daty ich przedłożenia w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie.
8. W przypadku odmowy odbioru operatu szacunkowego, zostanie wyznaczony biegłemu termin na dokonanie poprawek i ponowne złożenie operatu.
9. Biegły zobowiązany jest na wezwanie Prezydenta Miasta Koszalina, w sprawach objętych postanowieniem o powołaniu biegłego, do składania pisemnych wyjaśnień, udzielania wyjaśnień Stronom toczących się postępowań oraz uczestnictwa w rozprawach administracyjnych.
10. W okresie roku od dnia sporządzenia wyceny biegły zobowiązany jest na wezwanie Prezydenta Miasta Koszalina, do przeprowadzenia analizy w zakresie ustalenia, czy od dnia sporządzenia wyceny nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

11. Jeżeli w wyniku czynności, o których mowa w ust. 10, w ocenie biegłego wartość nieruchomości wycenionej nie uległa zmianie, zobowiązany jest on do potwierdzenia aktualności opracowanego operatu szacunkowego wykonanego w ramach postępowania administracyjnego stosownie do art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz do dołączenia analizy, o której mowa w ust. 10.
12. Jeżeli w wyniku czynności, o których mowa w ust. 10, w ocenie biegłego wartość nieruchomości wycenionej uległa zmianie, zobowiązany jest on do pisemnej, uzasadnionej odmowy potwierdzenia aktualności opracowanego operatu szacunkowego wykonanego w ramach postępowania administracyjnego stosownie do art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz do dołączenia analizy, o której mowa w ust. 10.
13. Biegłemu z tytułu czynności, o których mowa w ust. 10-12, przysługuje wynagrodzenie w wysokości 50% wynagrodzenia, jakie otrzymał za wykonanie operatu szacunkowego, dla którego przeprowadził analizę.
14. Jeżeli w toku postępowania administracyjnego ujawnią się nowe okoliczności dotyczące stanu nieruchomości, biegły zobowiązany jest do przeszacowania wartości nieruchomości określonej wcześniej w przyjętym przez organ operacie szacunkowym. W tym przypadku biegłemu przysługuje wynagrodzenie w wysokości 50% wynagrodzenia, jakie otrzymał za wykonanie operatu szacunkowego, dla którego przeprowadził przeszacowanie.
15. Terminy wykonania czynności przez biegłego:
 - 1) sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości dla postępowań administracyjnych, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 zarządzenia:
 - a) dla nieruchomości niezabudowanych - 14 dni od dnia dokonania oględzin,
 - b) dla nieruchomości zabudowanych – 21 dni od dnia dokonania oględzin;
 - 2) sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości dla postępowań administracyjnych, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 i 3 zarządzenia:
 - a) dla nieruchomości niezabudowanych - 14 dni od dnia otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego,
 - b) dla nieruchomości zabudowanych – 21 dni od dnia otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego;
 - 3) sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości dla postępowań administracyjnych, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 zarządzenia:
 - a) jako przedmiotu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego – 7 dni od dnia otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego,
 - b) jako przedmiotu prawa własności – 7 dni od dnia otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego,
 - c) jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego – 7 dni od dnia otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego;
 - 4) dokonanie poprawek, udzielenie wyjaśnień dotyczących wykonanych operatów szacunkowych – 14 dni od dnia otrzymania przez biegłego wezwania;
 - 5) przeprowadzenie analizy dotyczącej aktualności operatu szacunkowego – 14 dni od dnia otrzymania przez biegłego wezwania;
 - 6) przeszacowania wartości nieruchomości ze względu na nowe okoliczności dotyczące stanu nieruchomości, o których mowa w ust. 14 – 7 dni od dnia otrzymania wezwania,
 - 7) sporządzenie operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości dla postępowań administracyjnych, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 5 zarządzenia – 14 dni od otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.
16. W przypadku nie stawienia się bez uzasadnionej przyczyny na rozprawie administracyjnej, bezzasadnej odmowy wydania opinii albo udziału w innej czynności urzędowej przez biegłego, Prezydent Miasta Koszalina może ukarać biegłego grzywną na podstawie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego, a także pozbawić rzeczoznawcę statusu biegłego w danym postępowaniu.
17. Pozbawienie rzeczoznawcy statusu biegłego w danym postępowaniu, a także wykreślenie z listy biegłych, nie mają wpływu na jego udział w innych postępowaniach, w których został powołany na biegłego i nie został pozbawiony tego statusu.
18. Prezydent Miasta Koszalina uprawniony jest do skierowania operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców

majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. W przypadku negatywnej oceny biegły zobowiązany jest do zwrotu otrzymanego wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego oraz kosztów poniesionych na jego weryfikację.

19. W przypadku zmiany cennika ustalającego wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Koszalina, Wydział Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie zawiadomi rzeczoznawców majątkowych o powyższej zmianie w formie pisemnej. Brak akceptacji zmiany cennika przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowi podstawę rezygnacji z funkcji biegłego na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1. Nieskorzystanie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego z powyższego uprawnienia oznacza, że cennik został przez biegłego zaakceptowany.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński

/podpis nieczytelny/