

ZARZĄDZENIE Nr VIII/1842
PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
z dnia 24.05.2022 r.

w sprawie ustalenia zasad powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa działającego jako starosta miasta na prawach powiatu

Na podstawie art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U.2022.528) zarządza co następuje:

§ 1. W celu zapewnienia sprawnego i wzbudzającego zaufanie do władzy publicznej prowadzenia postępowań administracyjnych, dla których niezbędne jest sporządzenie opinii o wartości nieruchomości, ustala się Zasady powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa działającego jako starosta miasta na prawach powiatu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.

§ 3. Traci moc Zarządzenie nr VII/1569/2018 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 16 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia Zasad powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa działającego jako starosta miasta na prawach powiatu.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z zastrzeżeniem § 5.

§ 5. Tabela stawek wynagrodzeń za czynności biegłych rzeczoznawców majątkowych zawarta w § 19 ust. 1 Zasad powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa działającego jako starosta miasta na prawach powiatu ma zastosowanie do wynagrodzeń biegłych powołanych postanowieniami wydanymi przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Konrad Fijołek

Zasady powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1. Zasady powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa dotyczą:

- 1) listy biegłych rzeczoznawców majątkowych;
- 2) udzielania zleceń oraz odbioru operatów szacunkowych;
- 3) wynagradzania biegłych.

§ 2. 1. Ilekroć jest mowa o:

1) Zasadach – należy przez to rozumieć Zasady powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa;

2) zarządzeniu – należy przez to rozumieć zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie ustalenia Zasad powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa;

3) BGM – należy przez to rozumieć Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa;

4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Rzeszowa;

5) liście biegłych – należy przez to rozumieć listę biegłych rzeczoznawców majątkowych prowadzoną przez Prezydenta Miasta Rzeszowa;

6) tabeli stawek – należy przez to rozumieć tabelę stawek wynagrodzeń za czynności biegłych rzeczoznawców majątkowych;

7) Dyrektorze – należy przez to rozumieć Dyrektora Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa

8) komisji – należy przez to rozumieć komisję do spraw prowadzenia listy biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz odbioru operatów szacunkowych;

9) biegłych – należy przez to rozumieć rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa

10) wniosku – należy przez to rozumieć wniosek o wpisanie na listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa stanowiący załącznik nr 1 do niniejszych Zasad;

11) oświadczeniu – należy przez to rozumieć oświadczenie o zapoznaniu się z Zasadami powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa oraz o ich akceptacji stanowiące załącznik nr 2 do niniejszych Zasad;

12) k.p.a. – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.

2. Integralną częścią niniejszych Zasad są:

- 1) wzór wniosku;
- 2) wzór oświadczenia.

II. LISTA BIEGŁYCH RZECZoznawców MAJĄTKOWYCH

§ 3. Prezydent Miasta Rzeszowa prowadzi listę rzeczoznawców majątkowych, którzy mogą pełnić funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez prezydenta.

§ 4. Tryb powoływania rzeczoznawców majątkowych na biegłych oraz ich prawa i obowiązki określają przepisy k.p.a. oraz niniejsze Zasady.

§ 5. Na listę biegłych wpisuje się osoba o nieposzlakowanej opinii, która spełni łącznie poniższe przesłanki:

- 1) zgłosi wniosek;
- 2) posiada uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości od co najmniej 18 miesięcy i jest wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- 3) przedstawi pisemne referencje od organów administracji publicznej lub sądów z terenu województwa podkarpackiego, świadczące o należytym wykonaniu w okresie ostatnich 3 lat co najmniej 50 operatów szacunkowych w postępowaniach administracyjnych, w tym co najmniej 15 operatów szacunkowych dla potrzeb postępowania odszkodowawczego (w przypadku wykonywania w podanym okresie operatów szacunkowych dla prezydenta należy zgłosić oświadczenie o ich liczbie);
- 4) przedstawi aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności;
- 5) zgłosi oświadczenie.

§ 6. 1. Prezydent kierując się potrzebą sprawnej i terminowej realizacji zadań, zarówno bieżących jak i przyszłych, może według swego uznania powołać na biegłego osobę spełniającą łącznie przesłanki wymienione w § 5 ust. 1 - 2 oraz 4 - 5.

2. Warunkiem wpisania na listę biegłych osoby, o której mowa w ust.1, jest terminowe i merytorycznie nienaganne wykonanie co najmniej 20 operatów szacunkowych zleconych przez prezydenta.

§ 7. Wniosek o wpisanie na listę biegłych wraz z załącznikami składa się

- 1) w kancelarii urzędu;
- 2) w sekretariacie Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa;
- 3) drogą pocztową listem poleconym.

§ 8. 1. Tworzy się komisję do spraw prowadzenia listy biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz odbioru operatów szacunkowych składającą się z pracowników Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa

2. Zadaniem komisji jest w szczególności:

- 1) aktualizacja listy biegłych;
- 2) odbiór operatów szacunkowych;

3) wykonywanie innych czynności niezbędnych do sprawnego i wzbudzającego zaufanie do władzy publicznej prowadzenia postępowania administracyjnych oraz przedstawianie dyrektorowi Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa odpowiednich wniosków i opinii.

3. Dyrektor Biura określa w drodze zarządzenia skład osobowy komisji, a także wyznaczy jej Przewodniczącą i Zastępcę

§ 9. Weryfikacji wniosków o wpisanie na listę biegłych dokonuje komisja.

§ 10. Dyrektor BGM po zapoznaniu się ze stanowiskiem komisji podejmuje decyzję dotyczącą wpisanego rzeczoznawcy na listę biegłych.

§ 11. Wpisanie na listę biegłych następuje w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku wraz z wymaganymi załącznikami.

§ 12. Lista biegłych jest jawna i ma charakter otwarty.

§ 13. Informacja o wpisanie bądź odmowie wpisanego na listę biegłych przekazuje się zainteresowanym na piśmie.

§ 14. 1. Podstawy wykreślenia rzeczoznawcy z listy biegłych są

1) utrata uprawnień zawodowych;

2) dwie negatywne oceny operatorów zleconych przez prezydenta przyznane przez organizację zawodowych rzeczoznawców majątkowych w odstępie nie dłuższym niż 6 miesięcy;

3) co najmniej dwukrotne naruszenie terminu:

a) wykonania operatu szacunkowego,

b) naniesienia poprawek do wykonanego operatu szacunkowego,

c) udzielania wyjaśnień na żądanie organu.

2. Podstawy wykreślenia rzeczoznawcy z listy biegłych może być trzykrotna odmowa wydania opinii o wartości nieruchomości.

3. Wykreślenie rzeczoznawcy z listy biegłych skutkuje pozbawieniem go statusu biegłego w postępowaniach, w których został powołany na biegłego.

4. Rzeczoznawca wykreślony z listy biegłych z przyczyn wymienionych w ust. 1 - 2 nie może zostać ponownie wpisany na listę biegłych przez okres 12 miesięcy od daty wykreślenia.

5. Wykreślenie z listy biegłych może nastąpić na prośbę rzeczoznawcy w terminie 14 dni od daty złożenia. Wykreślenie to nie ogranicza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na listę biegłych w dowolnym czasie.

6. Decyzję o wykreśleniu rzeczoznawcy z listy biegłych podejmuje Dyrektor BGM.

§ 15. Osoby znajdujące się na liście biegłych wyrażają zgodę na opublikowanie danych (imię, nazwisko, numer uprawnień) na stronie podmiotowej BIP urzędu.

1. Lista biegłych powołanych na podstawie Zarządzenia nr VII/1569/2018 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 16 lutego 2018 r. zachowuje ważność.

III. UDZIELANIE ZLECEŃ ORAZ ODBIÓR OPERATÓW SZACUNKOWYCH

§ 16. 1. Wykonywanie operatów szacunkowych powierza się rzeczoznawcom majątkowym w miarę bieżących potrzeb wynikających z prowadzonych postępowań administracyjnych.

2. Rzeczoznawca majątkowy może jednocześnie zostać powołany jako biegły do wykonania maksymalnie 60 operatów szacunkowych, w terminie nie krótszym niż 30 dni.

3. Prezydent może za zgodą biegłego powierzyć mu jednocześnie do wykonania więcej niż 60 operatów szacunkowych w terminie uzgodnionym z biegłym.

4. W uzasadnionych przypadkach, dotyczących w szczególności skomplikowanego stanu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, Prezydent może powierzyć funkcję biegłego rzeczoznawcy majątkowego spoza listy biegłych. Wybór rzeczoznawcy majątkowego następuje wówczas z zachowaniem zasady jawności i konkurencyjności.

§ 17. 1. Operaty szacunkowe należy sporządzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i notami interpretacyjnymi.

2. Prezydent wymaga, aby oględziny nieruchomości były potwierdzone protokołem oraz dokumentacją fotograficzną z dnia przeprowadzenia wizji terenowej.

3. Biegły winien sporządzić operat szacunkowy w dwóch jednakowych egzemplarzach i zgłosić w sekretariacie Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.

4. Odbioru operatu szacunkowego dokonuje komisja w co najmniej dwuosobowym składzie, w terminie 7 dni roboczych, licząc od daty jego zgłoszenia. Z czynności tych komisja sporządza protokół będący podstawą wystawienia rachunku/faktury.

5. W przypadku braku pozytywnego odbioru operatu szacunkowego komisja wyznacza biegłemu termin co najmniej 7 dni roboczych na dokonanie poprawek i ponowne jego zgłoszenie.

6. W przypadku naruszenia terminu wykonania operatu szacunkowego, terminu dokonania poprawek wskazanych przez komisję lub odmowy dokonania tych poprawek prezydent może ukarać biegłego na podstawie art. 88 k.p.a., a także może pozbawić rzeczoznawcę statusu biegłego w danym postępowaniu.

7. Pozbawienie rzeczoznawcy statusu biegłego w danym postępowaniu, a także wykreślenie z listy biegłych nie wpływa na udział rzeczoznawcy w innych postępowaniach, w których został powołany na biegłego i nie został pozbawiony tego statusu.

8. Biegły w zakresie sporządzonych przez siebie opinii zobowiązany jest do udzielania wyjaśnień oraz dokonywania niezbędnych korekt operatu szacunkowego w terminie nie krótszym niż 7 dni roboczych, a także do uczestnictwa w wyznaczonych przez prezydenta rozprawach administracyjnych.

9. Prezydent może według własnego uznania uznać wykonania nowego operatu szacunkowego bez dodatkowego wynagrodzenia lub zwrotu pobranego wynagrodzenia w przypadku:

1) negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych;

2) uchylenia decyzji odszkodowawczej przez organ II instancji z powodu wad operatu szacunkowego.

§ 18. W celu sprawnego prowadzenia postępowania administracyjnych preferowany formę kontaktu pomiędzy prezydentem a biegłymi jest komunikacja elektroniczna.

IV. ZASADY WYNAGRADZANIA BIEGŁYCH

§ 19. 1. Za operaty szacunkowe wykonane przez biegłego przysuguje wynagrodzenie według poniższej tabeli stawek wynagrodzeń za czynności biegłych rzeczoznawców majątkowych.

CENNIK

Lp.	Przedmiot wyceny	Wynagrodzenie (cena brutto)
1	Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości niezabudowanej (bez względu na ilość i rodzaj ograniczonych praw rzeczowych)	500 zł
2	Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości niezabudowanej ze skądnikami roślinnymi i budowlanymi (bez względu na ilość i rodzaj nasadzeń, urządzeń, budowli, ograniczonych praw rzeczowych)	650 zł
3	Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości zabudowanej budynkami (bez względu na ilość i rodzaj budynków, nasadzeń, urządzeń, budowli, ograniczonych praw rzeczowych,)	1200 zł
4	Określenie wartości działki ogrodowej, położonej na terenie ogródka działkowego. (bez względu na liczbę i rodzaj nasadzeń, urządzeń, budowli)	500 zł
5	Określenie zmniejszenia wartości nieruchomości z tytułu ograniczenia sposobu korzystania	500 zł

6	Określenie zmniejszenia wartości nieruchomości z tytułu ograniczenia sposobu korzystania wraz z określeniem wartości poniesionych szkód wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120, 124-126 ustawy o gospodarce nieruchomościami	800 zł
7	Analiza w celu: 1) potwierdzenia aktualności operatu 2) odmowy potwierdzenia aktualności operatu	200 zł

2. Jednostką rozliczeniową jest działka ewidencyjna.

3. Wszelkie koszty związane z wykonaniem operatu szacunkowego obciążają biegłego.

4. Urząd zobowiązuje się nieodpłatnie udostępnić biegłemu wszelkie posiadane dokumenty przydatne do opracowania operatu szacunkowego.

5. Zapłać wynagrodzenia przez urząd za wykonany operat szacunkowy następuje w terminie 21 dni od złożenia rachunku/faktury.

6. Biegły zobowiązany jest na życzenie organu, o ile bliżej to możliwe, do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego stosownie do treści art. 154 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. Odmowa potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego stosownie do treści art. 154 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami również wymaga przedłożenia stosownej analizy.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20. 1. Zarządzenie w sprawie Zasady powoływania i wynagradzania rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta oraz aktualna lista biegłych podlegających publikacji na stronie podmiotowej BIP urzędu.

2. Podczas nieobecności Dyrektora BGM zadania określone w zarządzeniu wykonuje Zastępca Dyrektora BGM w Rzeszowie.