

ZARZĄDZENIE NR 5/2018
STAROSTY SŁUPSKIEGO
z dnia 1 lutego 2018 r.

OPINIA
Lanucha pod wzglę-
dem formalno-prawnym nie budzi
zastrzeżeń. 31. 1. 2018
Słupsk, dnia 31. 1. 2018
Kolodziejka
Radca Prawny

**w sprawie zasad wyboru i rozliczania biegłych z zakresu wyceny nieruchomości
powoływanych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez
Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego**

Na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1868 z późn. zm.), art. 84 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.), art. 4 pkt 8 ustawy Prawo zamówień publicznych, (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 z późn. zm.) oraz § 47 ust. 1 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Słupsku ustalonego uchwałą Zarządu Powiatu Słupskiego nr 98/2017 z dnia 26 października 2017 roku

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustalam zasady wyboru i rozliczania biegłych z zakresu wyceny nieruchomości powoływanych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Słupsku, stanowiące załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

STAROSTA
Kolodziej
Zdzisław Kolodziejski

Kolodziej

UZASADNIENIE

do projektu zarządzenia Starosty Słupskiego w sprawie zasad wyboru i rozliczania biegłych powoływanych w ramach postępowań administracyjnych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego prowadzonych przez Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego

Na podstawie art. 84 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.

Na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych w trybie kodeksu postępowania administracyjnego nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579). Biegły w postępowaniu administracyjnym, zgodnie z w/w ustawą powinien być powołany na podstawie postanowienia organu.

Szereg postępowań prowadzonych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami wymaga przeprowadzenia dowodów w postaci operatów szacunkowych określających wartości praw do nieruchomości. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości może określić jedynie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia zawodowe, czyli osoba posiadająca wiadomości specjalne w rozumieniu art. 84 KPA.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie niniejszego zarządzenia jest uzasadnione.

z up. STAROSTY

Katarzyna Maruszak
NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

**zasady wyboru i rozliczania biegłych z zakresu wyceny nieruchomości powoływanych
w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Słupskiego lub
Zarząd Powiatu Słupskiego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa
Powiatowego w Słupsku**

§ 1. Ilekroć w zasadach jest mowa o:

- 1) zarządzeniu - rozumie się przez to Zarządzenie Starosty Słupskiego w sprawie zasad wyboru i rozliczania biegłych z zakresu wyceny nieruchomości powoływanych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego,
- 2) Urzędzie - rozumie się przez to Starostwo Powiatowe w Słupsku,
- 3) Organie - rozumie się przez to Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego,
- 4) Wydziale GN - rozumie się przez to Wydział Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Słupsku,
- 5) liście biegłych - rozumie się przez to listę rzeczoznawców majątkowych posiadających odpowiednie uprawnienia zawodowe do sporządzania wycen praw do nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i przepisami szczególnymi,
- 6) cenniku - rozumie się przez to aktualny cennik zatwierdzony przez Starostę Słupskiego, ustalający wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego z zakresu wyceny nieruchomości,
- 7) Naczelniku GN - rozumie się przez to Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Słupsku,
- 8) komisji - rozumie się przez to komisję powołaną do spraw biegłych z zakresu wyceny nieruchomości powoływanych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Słupsku,
- 9) zasadach - zasady wyboru i rozliczania biegłych z zakresu wyceny nieruchomości powoływanych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Słupsku,
- 10) biegłym – rozumie się przez to rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia do wyceny nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- 11) operacie szacunkowym – rozumie się przez to dokument sporządzony przez biegłego w oparciu o zasady określone w ustawie z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i przepisach szczególnych,
- 12) wycenie nieruchomości - rozumie się przez to definicję określoną w art. 4 pkt 6 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. 1. Tworzy się listę biegłych z zakresu wyceny nieruchomości powoływanych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych w Wydziale GN do celów:

- 1) ustalenia odszkodowań za prawa do nieruchomości wywłaszczonych pod inwestycje celu publicznego,
- 2) ustalenia odszkodowań z tytułu szkód oraz utraty wartości nieruchomości powstałej w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
- 3) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 4) ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu,
- 5) aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

2. Ustala się cennik za wykonanie czynności sporządzenia wyceny praw do nieruchomości w postępowaniach, o których mowa w ust. 1.

§ 3. 1. W celu wyłonienia biegłych tworzy się stałą komisję, w skład której wchodzi pięciu pracowników Wydziału GN, wyznaczonych w odrębnym zarządzeniu. Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego wskazuje Starosta.

2. Przewodniczący komisji organizuje oraz kieruje pracą komisji, a podczas jego nieobecności obowiązki Przewodniczącego przejmuje Zastępca Przewodniczącego komisji.

3. Terminy posiedzeń komisji wyznacza Przewodniczący, a podczas jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego komisji.

4. Przewodniczący Komisji lub jego Zastępca każdorazowo wyznacza spośród członków komisji Sekretarza Komisji odpowiedzialnego za biurową obsługę Komisji.

5. Komisja może pracować w minimum trzyosobowym składzie, w skład którego winien wchodzić co najmniej Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego.

§ 4. 1. Komisja dokonuje sprawdzenia i weryfikacji wniosków wraz z załączonymi dokumentami rzeczoznawców majątkowych ubiegających się o wpis na listę biegłych, zgodnie z przyjętymi zasadami oraz warunkami i kryteriami określonymi w zaproszeniu do składania wniosków.

2. Komisja przedkłada Staroście listę pozytywnie zweryfikowanych kandydatów na biegłych celem jej zatwierdzenia.

3. Wpis na listę biegłych następuje zgodnie z kolejnością wpływów pozytywnie zweryfikowanych wniosków lub alfabetycznie jeśli pozytywnie zweryfikowane wnioski wpłynęły do Urzędu w tej samej dacie.

4. Wpis na listę biegłych następuje po podpisaniu z rzeczoznawcą majątkowym umowy o wpis na listę biegłych.

§ 5. 1. Komisja na podstawie analizy dotychczasowych ofert oraz wydatków ponoszonych przez Starostwo Powiatowe w Słupsku za sporządzanie przez rzeczoznawców majątkowych operatów na zlecenie Starosty Słupskiego lub Zarządu Powiatu Słupskiego, przygotowuje projekt cennika za wykonanie czynności sporządzenia wycen praw do nieruchomości w postępowaniach, o których mowa w § 2 ust. 1.

2. Cennik zatwierdza Starosta Słupski,

3. Komisja aktualizuje cennik co dwa lata. Do aktualizacji stosuje się odpowiednio zapisy ust. 1 i 2.

§ 6. Listę biegłych oraz cennik za wykonanie czynności sporządzenia wycen praw do nieruchomości w postępowaniach, o których mowa w § 2 ust. 1, niezwłocznie, po zatwierdzeniu przez Starostę Słupskiego, publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu.

§ 7.1. Starosta Słupski, zaprasza rzeczoznawców majątkowych do składania wniosków o wpis na listę biegłych z zakresu wyceny nieruchomości w postępowaniach administracyjnych, o których mowa w § 2 ust. 1.

2. Zaproszenie, o którym mowa w ust. 1 ogłasza się na stronie internetowej BIP oraz tablicy ogłoszeń Urzędu, jak również przekazuje się organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych z terenu powiatu słupskiego,

3. Zaproszenie kierowane jest do rzeczoznawców majątkowych, którzy:

- 1) posiadają uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego,
- 2) posiadają obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,
- 3) posiadają wiedzę i doświadczenie z zakresu sporządzania wyceny praw do nieruchomości na potrzeby postępowań administracyjnych, o których mowa § 2 ust. 1,

4) złożą oświadczenie, że przyjmują do wiadomości i stosowania zasady określone w załączniku do zarządzenia,

4. Zaproszenie zawierać będzie szczegółowy opis sposobu przygotowania wniosku wraz z określeniem niezbędnych dokumentów i oświadczeń, które rzeczoznawca winien załączyć do wniosku, jak również warunki oraz kryteria rozpatrywania wniosku.

§ 8. Rzeczoznawca majątkowy, w odpowiedzi na zaproszenie, składa wniosek o wpis na listę biegłych, wraz z niezbędnymi dokumentami i oświadczeniami, zgodnie z warunkami oraz kryteriami wskazanymi w zaproszeniu, o którym mowa w § 7 ust. 1.

§ 9. 1. W przypadku złożenia wniosku z niekompletnymi załącznikami, komisja wystąpi do rzeczoznawcy majątkowego z wezwaniem do uzupełnienia dokumentów, określając termin na uzupełnienie braków.

2. Nieuzupełnienie dokumentów w terminie, o którym mowa w ust. 1, skutkuje odmową wpisu na listę rzeczoznawców majątkowych.

§ 10. 1. Naczelnik Wydziału GN, po zatwierdzeniu przez Starostę listy rzeczoznawców pozytywnie zweryfikowanych przez Komisję, skieruje do tych rzeczoznawców projekt umowy, o której mowa w § 4 ust. 4, celem jej podpisania.

2. Podpisanie przez rzeczoznawcę majątkowego umowy, o której mowa w ust.1, skutkuje wpisem na listę biegłych.

§ 11. 1 Brak spełnienia któregokolwiek z wymogów przewidzianych w niniejszych zasadach lub zaproszeniu stanowi podstawę odmowy wpisu na listę biegłych. O odmowie wpisu na listę biegłych wnioskodawca informowany jest na piśmie.

2. Podstawą wykreślenia biegłego z listy jest:

- 1) pisemna 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) trzykrotna odmowa wykonania operatu szacunkowego,
- 5) nieterminowe i niekompetentne udzielanie wyjaśnień w zakresie operatów szacunkowych, sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych, prowadzonych przez Starostę Słupskiego lub Zarząd Powiatu Słupskiego,
- 6) wykonywanie operatów szacunkowych niezgodnie z przepisami prawa lub z nienależytą starannością, a w szczególności zawierających błędy merytoryczne, formalne, prawne oraz rachunkowe,
- 7) brak obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

3. O wpisie, odmowie wpisu oraz wykreśleniu z listy biegłych rzeczoznawców majątkowych decyduje Starosta Słupski.

4. Biegły wykreślony z listy biegłych z przyczyn opisanych w ust. 9 pkt 3 - 6, nie może ubiegać się o ponowny wpis na listę biegłych.

5. 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.

6. Rezygnacja z wpisu na listę nie ogranicza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na listę biegłych.

§ 12.1. Rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie złożyli wniosków w odpowiedzi na zaproszenie, o którym mowa w § 7 ust. 1, mogą ubiegać się o wpisanie na listę biegłych w każdym czasie, przez złożenie wniosku i dokumentów określonych w zaproszeniu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, po pozytywnym zweryfikowaniu wniosków oraz podpisaniu umowy, rzeczoznawcy majątkowi zostaną wpisani na koniec listy rzeczoznawców zgodnie z kolejnością wpływu wniosków.

§ 13. 1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego z listy, o której mowa w § 1 pkt 5, na biegłego nastąpi na podstawie postanowienia wydanego w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, według kolejności wpisu na listę rzeczoznawców majątkowych.

2. Rzeczoznawca majątkowy na swój uzasadniony wniosek może zostać pominięty przez Organ w powoływaniu na biegłego w kolejności wg listy.

3. Rzeczoznawca majątkowy, który istotnie spóźnia się w wykonaniu opinii oraz innych obowiązków, określonych w niniejszych zasadach oraz umowie, o której mowa w § 4 ust 6, zostanie pominięty w wyznaczaniu biegłego do realizacji kolejnych zadań. Ponadto może być w stosunku do niego wszczęta procedura wykreślenia z listy biegłych.

4. Wysokość wynagrodzenia biegłego powołanego przez Starostę Słupskiego określa cennik, o którym mowa § 5.

