

ZARZĄDZENIE NR 382/17
PREZYDENTA MIASTA SZCZECIN
z dnia 25 sierpnia 2017 r.

w sprawie procedury powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin

Na podstawie art. 31 i art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) w związku z art. 92 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. W celu zapewnienia sprawnego prowadzenia postępowań administracyjnych w Urzędzie Miasta Szczecin, dla potrzeb których wymagana jest wiedza specjalistyczna z zakresu wyceny nieruchomości, wprowadza się „Procedurę powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin”, stanowiącą załącznik do zarządzenia.

§ 2. Postępowania administracyjne, o których mowa w § 1, dotyczą zadań realizowanych w Urzędzie Miasta Szczecin przez:

- 1) Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości;
- 2) Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami;
- 3) Wydział Inwestycji Miejskich.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorom Wydziałów, o których mowa w § 2 zarządzenia, realizującym zadania prowadzone na podstawie Kodeksu postępowania administracyjnego, w których wymagana jest wiedza specjalistyczna o charakterze opinii biegłego o wartości nieruchomości.

§ 4. Zarządzenie stosuje się do postępowań administracyjnych wszczętych po dniu wejścia w życie zarządzenia oraz do postępowań wszczętych przed dniem wejścia zarządzenia w życie, w których dotychczas nie powołano biegłego rzeczoznawcy majątkowego .

§ 5. Nadzór nad realizacją zarządzenia powierzam Sekretarzowi Miasta Szczecin.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Piotr Krzystek

Załącznik do Zarządzenia Nr 382/17
Prezydenta Miasta Szczecin
z dnia 25 sierpnia 2017 r.

Procedura powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. Procedura powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych, zwana dalej „procedurą” określa szczegółowe zasady powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb prowadzonych postępowań administracyjnych przez Prezydenta Miasta Szczecin.

§ 2. Powoływanie biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin postępowań odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257).

§ 3. Ilekroć w procedurze jest mowa o:

- 1) zarządzeniu – rozumie się przez to Zarządzenie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie procedury powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin;
- 2) rzeczoznawcy - rozumie się przez to biegłego rzeczoznawcę majątkowego powoływanego dla potrzeb prowadzonych postępowań administracyjnych przez Prezydenta Miasta Szczecin;
- 3) operacie szacunkowym – rozumie się przez to opinię biegłego o wartości nieruchomości;
- 4) dyrektorze wydziału – rozumie się przez to:
 - a) Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości lub,
 - b) Dyrektora Wydziału Zasobu i Obrotu Nieruchomościami lub ,
 - c) Dyrektora Wydziału Inwestycji Miejskich;
- 5) Zespole – rozumie się przez to Zespół do spraw aktualizacji listy rzeczoznawców w zakresie zadań realizowanych przez poszczególne Wydziały, powoływany przez Dyrektora Wydziału, którego dotyczy postępowanie;
- 6) organie- rozumie się przez to Prezydenta Miasta Szczecin, lub pracownika urzędu działającego na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin, w postępowaniu administracyjnym.

§ 4. 1. Lista biegłych rzeczoznawców zostanie ustalona według wzoru określonego w Załączniku nr 1 do procedury.

2. Listę biegłych rzeczoznawców zatwierdza Prezydent Miasta Szczecin odrębnym zarządzeniem.

Rozdział 2. Przygotowanie postępowania

§ 5. 1. Informację o naborze kandydatów na listę rzeczoznawców umieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin.

2. O wpis na listę rzeczoznawców może ubiegać się rzeczoznawca majątkowy, który spełni łącznie niżej wymienione warunki:

- 1) przedstawi – potwierdzone za zgodność z oryginałem - świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- 2) posiada co najmniej 3 letnie doświadczenie w zakresie wyceny nieruchomości;
- 3) przedstawi - potwierdzone za zgodność z oryginałem - aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej;
- 4) przedstawi pisemne rekomendacje należytego wykonania co najmniej 20 operatów szacunkowych wymaganych w postępowaniach administracyjnych lub sądowych w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na listę;
- 5) przedstawi wniosek o wpis na listę rzeczoznawców wraz z oświadczeniem o akceptacji cennika i procedury, stanowiący Załącznik nr 3 procedury .

3. Wnioski o wpis na listę rzeczoznawców składa się, wraz z podaniem nazwy Wydziału, po zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej ogłoszenia o naborze biegłych rzeczoznawców:

- 1) w Biurze Obsługi Interesantów Urzędu Miasta Szczecin lub
- 2) drogą pocztową na adres: Urząd Miasta Szczecin Plac Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin z dopiskiem „wpis na listę rzeczoznawców majątkowych”.

4. Brak spełnienia któregośkolwiek z wymogów wymienionych w ust. 2, stanowi podstawę odmowy wpisu na listę rzeczoznawców.

5. Wpis na listę rzeczoznawców następuje po dokonaniu weryfikacji, o której mowa w ust. 6, w terminie do 30 dni od dnia złożenia przez rzeczoznawcę wniosku o wpis na listę rzeczoznawców wraz z załącznikami, o których mowa w ust. 2.

6. Weryfikacji w zakresie wpisu na listę rzeczoznawców lub jego odmowy dokonuje Zespół, o którym mowa w § 7.

7. O odmowie wpisu na listę rzeczoznawca majątkowy zostaje powiadomiony pisemnie w terminie 14 dni od daty ustalenia listy rzeczoznawców.

8. Rezygnacja rzeczoznawcy z ubiegania się o wpis na listę, nie wyklucza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na listę rzeczoznawców, w trybie przewidzianym w § 5.

§ 6. 1. Ustala się cennik Urzędu Miasta Szczecin określający wysokość wynagrodzenia za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego stanowiący Załącznik nr 2 do procedury, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Wynagrodzenie ujęte w cenniku zawiera wszelkie koszty związane z wykonaniem operatu szacunkowego.

3. W przypadku zmiany stawki podatku VAT kwota brutto ujęta w cenniku nie ulega zmianie.

4. W przypadkach uzasadnionych szczególnie skomplikowanym charakterem wyceny nieruchomości, dopuszcza się możliwość ustalenia indywidualnego wynagrodzenia za wykonanie operatu szacunkowego. Ustalenie ceny nastąpi w drodze negocjacji Dyrektora Wydziału z biegłym wpisanym na listę rzeczoznawców, o której mowa w § 4 ust. 2. Wysokość wynagrodzenia oraz zakres prac zostanie potwierdzona w formie protokołu ustaleń.

Rozdział 3.

Utworzenie listy rzeczoznawców przez Zespół do spraw prowadzenia listy rzeczoznawców

§ 7. 1. W celu weryfikacji kandydatów i wyłonienia biegłych, Dyrektor Wydziału powołuje spośród swoich pracowników, Zespół do spraw aktualizacji listy rzeczoznawców.

2. W skład Zespołu, o którym mowa w ust. 1 wchodzi dwóch pracowników Wydziału oraz Dyrektor Wydziału albo Zastępca Dyrektora Wydziału, który pełni funkcję przewodniczącego Zespołu.

§ 8. Do obowiązków Zespołu należy:

- 1) przygotowanie informacji o naborze kandydatów na listę rzeczoznawców i zamieszczenie jej w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 2) weryfikacja wpływających wniosków o wpis na listę rzeczoznawców, składanych przez kandydatów na biegłych, pod względem spełnienia przesłanek, o których mowa w § 5;
- 3) ustalenie, na podstawie zweryfikowanych wniosków, w ramach określonych Wydziałów, listy rzeczoznawców z uwzględnieniem zadań realizowanych przez Wydział;
- 4) przygotowanie projektu zarządzenia Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie zatwierdzenia listy rzeczoznawców;
- 5) przedstawianie projektu aktualizacji cennika Urzędu Miasta Szczecin określającego wysokość wynagrodzenia za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Rozdział 4.

Powołanie biegłych oraz dokumentowanie postępowania

§ 9. 1. Powołanie biegłego z listy rzeczoznawców majątkowych następuje zgodnie z art. 84 i art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty powołania w postępowaniu, rzeczoznawca przedstawia oświadczenie, że nie zachodzą przesłanki wyłączające go z postępowania według przepisów określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego.

3. Z dniem powołania rzeczoznawcy, realizuje on obowiązki i korzysta z praw biegłego, wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

4. Rzeczoznawca sporządza operat szacunkowy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

5. Rzeczoznawca przekazuje operat szacunkowy w wersji papierowej w jednym egzemplarzu za pośrednictwem pracownika prowadzącego postępowanie, w którym rzeczoznawca ten występuje w charakterze biegłego, w terminie wskazanym w treści postanowienia o powołaniu biegłego, nie dłuższym niż 30 dni.

6. Przekazanie operatu szacunkowego następuje poprzez podpisanie protokołu przekazania prac przez pracownika prowadzącego postępowanie oraz przez rzeczoznawcę.

7. Oceny złożonego operatu szacunkowego pod względem formalnym i jego odbioru, dokonuje pracownik prowadzący postępowanie, w terminie do 14 dni od podpisania protokołu przekazania operatu szacunkowego.

8. Odbiór operatu szacunkowego następuje poprzez podpisanie protokołu odbioru prac przez pracownika prowadzącego postępowanie oraz przez rzeczoznawcę.

9. Rzeczoznawca uprawniony jest do wystawienia rachunku/faktury nie wcześniej, niż w dniu dokonania bez zastrzeżeń protokolarnego odbioru operatu szacunkowego. Protokół przekazania prac, protokół odbioru prac oraz potwierdzone za zgodność z oryginałem postanowienie o powołaniu biegłego, stanowią załączniki do rachunku/faktury. Biegły, wystawiony rachunek/fakturę wraz z załącznikami przekazuje do Wydziału w ramach, którego prowadzone jest postępowanie administracyjne.

10. Zapłata należności następuje w terminie do 14 dni od daty doręczenia rachunku/faktury do Wydziału.

11. W sytuacji niedostarczenia operatu szacunkowego w terminie ustalonym procedurą lub w przypadku braku odbioru operatu szacunkowego, Dyrektor Wydziału wyznaczy rzeczoznawcy ostateczny 7-dniowy termin na złożenie prawidłowo wykonanego operatu szacunkowego.

§ 10. 1. W przypadku niedostarczenia operatu szacunkowego w dodatkowym terminie lub braku jego odbioru, organ może odwołać rzeczoznawcę z funkcji biegłego w danym postępowaniu administracyjnym.

2. W przypadku niewywiązania się lub nieprawidłowego wywiązania się z obowiązków określonych w § 9 ust. 11 w trzech różnych postępowaniach administracyjnych, w których rzeczoznawca został powołany na biegłego lub nieusprawiedliwionego niedotrzymania terminu wykonania operatu szacunkowego, Zespół wnioskuję (wraz z uzasadnieniem) do Prezydenta Miasta Szczecin o skreślenie rzeczoznawcy z listy rzeczoznawców, bez prawa występowania o ponowny wpis na listę rzeczoznawców przez okres 1 roku od daty wykreślenia, o czym rzeczoznawca zostanie powiadomiony pisemnie.

3. Odwołanie rzeczoznawcy z funkcji biegłego w danym postępowaniu administracyjnym nie zwalnia rzeczoznawcy z udziału w postępowaniach, w których został uprzednio powołany, a w których nie został pozbawiony statusu biegłego.

4. Rzeczoznawca, w przypadku utraty statusu biegłego w sytuacjach opisanych w ust. 1, nie otrzymuje wynagrodzenia za czynności biegłego.

5. W przypadku stwierdzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców, że operat nie może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, rzeczoznawca poprawia operat zgodnie z sugestiami wskazanymi w opinii. W przypadku odmowy dokonania poprawek, rzeczoznawca nie otrzymuje za sporządzenie przedmiotowego operatu szacunkowego wynagrodzenia. W sytuacji wydania przez organizację zawodową rzeczoznawców negatywnej oceny o operacie, o której mowa w art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca zobowiązany jest do pokrycia kosztów oceny, wykonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców.

§ 11. Podstawą wykreślenia rzeczoznawcy z listy rzeczoznawców jest również utrata uprawnień zawodowych oraz brak ubezpieczenia.

§ 12. 1. Kwota za wykonanie operatu szacunkowego obejmuje potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego oraz czynności wymienione w § 13.

2. W przypadku zmiany wartości nieruchomości kwota za wykonanie kolejnego operatu szacunkowego, nie może przekroczyć 60% otrzymanego wynagrodzenia za pierwotny operat szacunkowy.

§ 13. Na wniosek organu prowadzącego postępowanie rzeczoznawca zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych oraz postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez organy odwoławcze, zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego.

§ 14. 1. W przypadku wystąpienia nagłych okoliczności, niezależnych od rzeczoznawcy (np. długotrwała choroba, wyjazd etc.) jest on zobowiązany do pisemnego poinformowania organu o zaistniałej przeszkodzie oraz o terminie, w którym nie będzie mógł wypełniać czynności biegłego.

2. Jeżeli termin, o którym mowa w ust. 1 przekracza okres 3 miesięcy, Prezydent Miasta Szczecin skreśla rzeczoznawcę z listy rzeczoznawców.

3. W okresie wskazanym przez rzeczoznawcę, nie powołuje się rzeczoznawcy na biegłego w innych postępowaniach administracyjnych.

Załącznik Nr 1 do procedury

Wzór Listy biegłych rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin (Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, lub Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomości, lub Wydział Inwestycji Miejskich)

Lp.	Imię i nazwisko	Adres do korespondencji	Data wpisu na listę

**CENNIK URZĘDU MIASTA SZCZECIN
OKREŚLAJĄCY WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA ZA CZYNNOSCI BIEGŁEGO
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO***

I.p.	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	CENA BRUTTO za nieruchomość**
I.	1. ustalenie ceny i opłaty z tytułu trwałego zarządu, aktualizacji opłaty rocznej, 2. ustalenie wartości nieruchomości na potrzeby postępowań wywłaszczeniowych (w tym także ustalenie wysokości zwaloryzowanego odszkodowania w przypadku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości).	
2.	nieruchomości niezabudowane lub sam grunt w nieruchomości zabudowanej	500,00 zł
3.	nieruchomości zabudowane jednym obiektem budowlanym lub zespół garaży, z wyodrębnieniem gruntu i zabudowy	1 230,00 zł
4.	nieruchomości zabudowane od 2 do czterech obiektów budowlanych, z wyodrębnieniem gruntu i zabudowy	1 500,00 zł
5.	nieruchomości zabudowane od 2 do czterech obiektów budowlanych / z wyodrębnieniem gruntu i zabudowy/ oraz poniesione nakłady	1 980,00 zł
6.	nieruchomości zabudowane powyżej czterema obiektami budowlanymi / z wyodrębnieniem gruntu i zabudowy/ oraz poniesione nakłady	2 980,00 zł za nieruchomość zabudowaną 5 obiektami budowlanymi + 150,00 zł za każdy kolejny obiekt budowlany nie więcej niż 10 000,00 zł
II.	ustalenie odszkodowań za grunty przejęte pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami	1600,00 zł.
III.	ustalenie odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych	
1.	nieruchomość niezagospodarowana	500,00 zł
2.	nieruchomość z nasadzeniami(m.in. nieruchomość zalesiona)	600,00 zł
3.	nieruchomość zabudowana obiektem/obiektami budowlanymi	900,00 zł
4.	nasadzenia, urządzenia i naniesienia stanowiące własność działkowca w ROD	500,00 zł***
5.	nasadzenia, urządzenia i naniesienia stanowiące własność ROD (część wspólna)	400,00 zł
IV.	ustalenie opłaty adiacenckiej	
1.	opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej	600,00 zł.
2.	opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości	600,00 zł.

3.	opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	850,00 zł.
IV.	ustalenie wartości użytkowania wieczystego nieruchomości na potrzeby przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	
1.	określenie wartości prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego	250,00 zł.
2.	określenie wartości prawa wartości użytkowania wieczystego w związku z art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	150,00 zł.
V.	ustalenie odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, czasowego zajęcia nieruchomości, powstałej z tego tytułu szkody i/lub zmniejszenia wartości nieruchomości w trybie art. 124, art. 124a, art. 124b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami	1000,00 zł.

*w przypadku zbiegu przedmiotów wyceny nie łączy się składników ceny, lecz stosuje się wartość wyższą wynagrodzenia,

**nieruchomość rozumiana w ujęciu wieczystoksięgowym (jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość),

***cena obejmuje wycenę składników majątkowych dla jednej działki ogrodniczej w ROD

Załącznik Nr 3 do procedury

WNIOSEK

o wpis na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin (Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, lub Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomości, lub Wydział Inwestycji Miejskich)

złożony w dniu w przez:
Panią/Pana
rzeczoznawcę majątkowego prowadzącego działalność pod firmą.....

Wnoszę o wpisanie mnie na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin.

Wyrażam zgodę na ustalanie wynagrodzenia za wykonany operat szacunkowy wg Cennika Urzędu Miasta Szczecin określającego wysokość wynagrodzenia za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stanowiącego załącznik nr 2 do procedury powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin.

Oświadczam, iż akceptuję jako biegły rzeczoznawca majątkowy w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Urzędzie Miasta Szczecin w Wydziale

- 1) cennik Urzędu Miasta Szczecin określający wysokość wynagrodzenia za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego stanowiący załącznik nr 2 do procedury powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin;
- 2) procedurę powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin stanowiącą załącznik do Zarządzenia Nr Prezydenta Miasta Szczecin z dnia.....2017 r. w sprawie procedury powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Szczecin.

Do wniosku dołączam wymagane procedurą załączniki:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

Jako adres do korespondencji wskazuję:

.....
.....

Nr telefonu do kontaktu:

Wyrażam zgodę na doręczanie korespondencji również poprzez pocztę e-mail na adres:

.....

..... dnia

Rzeczoznawca majątkowy

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-122070270

Imię: PIOTR

Nazwisko: KRZYTEK

Instytucja: URZĄD MIASTA SZCZECIN

Województwo: zachodniopomorskie

Miejscowość: Szczecin

Data podpisu: 25 sierpnia 2017 r.

Zakres podpisu: Cały dokument