

Regulamin

określający zasady prowadzenia listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej – Wydział Mienia Gminnego i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej oraz oceny i odbioru operatów szacunkowych.

§ 1

1. Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej – Wydział Mienia Gminnego i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej (zwana dalej „Listą”), jest utworzona w celu usprawnienia postępowań administracyjnych, w których jako dowody w sprawie wymagane są wyceny nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego (przy czym za nieruchomość uznaje się działkę lub kilka działek sąsiadujących ze sobą, objętych jedną księgą wieczystą), a w postępowaniach wymagane są wiadomości specjalne, tj. w sprawach dotyczących:
 1. ustalenia odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne,
 2. ustalenia odszkodowania za grunty wyłączone na podstawie odrębnych przepisów,
 3. ustalenia opłaty adiacenckiej,
 4. ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 5. ustalenia ceny i opłaty z tytułu trwałego zarządu,
 6. ustalenia wartości nieruchomości w celu dokonania zwrotu wyłączonych nieruchomości,
 7. ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, czasowego zajęcia nieruchomości, powstałej z tego tytułu szkody i/lub zmniejszenia wartości nieruchomości.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, ma charakter otwarty
3. Lista, o której mowa w ust. 1, jest prowadzona odrębnie dla każdego z postępowań opisanych w ust. 1.
4. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za czynności biegłego jest Cennik Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej (zwany dalej „Cennikiem”), stanowiący integralną część niniejszego Regulaminu (załącznik nr 1).

§ 2

1. O wpis na Listę może ubiegać się rzeczoznawca majątkowy, który spełni łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) przedstawi ważny dokument potwierdzający uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego;
 - 2) posiada co najmniej 2-letnie doświadczenie w zakresie wyceny nieruchomości, liczone od daty złożenia wniosku o wpis na Listę;
 - 3) przedstawi pisemne rekomendacje od organów administracji publicznej lub sądów, z których wynika, że wykonał (rzeczoznawca, nie firma) łącznie co najmniej 20 (10 w przypadku postępowań określonych w § 1 ust. 1 pkt 5, 6 i 7) operatów szacunkowych wymaganych w postępowaniach administracyjnych lub sądowych (odrębnie dla każdego z postępowań opisanych w § 1 ust. 1 pkt 1-7, dla których rzeczoznawca wnioskuje o wpisanie na Listę) w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na Listę.
2. Brak spełnienia któregokolwiek z wymogów wymienionych w ust. 1, stanowi podstawę odmowy wpisu na Listę.
3. Wzór wniosku o wpis na Listę wraz z oświadczeniem o akceptacji zapisów Regulaminu a także Cennika, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
4. Wpis na Listę następuje w terminie do 14 dni od dnia złożenia przez rzeczoznawcę majątkowego wniosku o wpis na Listę wraz z załącznikami, o których mowa w § 2 ust. 1.
5. Wnioski o wpis na Listę można składać bezpośrednio w Sekretariacie Wydziału Mienia Gminnego Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej oraz drogą pocztową na adres: Wydział Mienia Gminnego i Rolnictwa, Urząd Miejski w Bielsku-Białej, Plac Ratuszowy 5, 43-300 Bielsko-Biała.

6. Wpisu na Listę lub odmowy wpisu na Listę dokonuje Prezydent Miasta Bielska-Białej.
7. Lista zamieszczona zostanie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej oraz będzie dostępna w Wydziale Mienia Gminnego i Rolnictwa w formie papierowej.
8. O odmowie wpisu na Listę rzeczoznawca majątkowy zostanie powiadomiony pisemnie.
9. Rezygnacja rzeczoznawcy z kandydata na biegłego, nie wyklucza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na Listę, w trybie przewidzianym w § 2 Regulaminu.
10. Wpis na Listę nie zapewnia powołania na biegłego.

§ 3

1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego z Listy na biegłego w danym postępowaniu następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz. 23 ze zm.) w drodze postanowienia.
2. Niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie do 7 dni od daty powołania, biegły przedstawia oświadczenie o tym, że nie zachodzą przesłanki określone w art. 24 § 1 i § 2 i art. 82 w związku z art. 84 § 2 *Kodeksu postępowania administracyjnego*.
3. Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, realizuje on obowiązki i korzysta z praw biegłego, wynikających z *Kodeksu postępowania administracyjnego*.
4. Biegły sporządza operat szacunkowy w wersji papierowej i składa go w Sekretariacie Wydziału Mienia Gminnego i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej, Plac Ratuszowy 5, 43-300 Bielsko-Biała, w terminie wskazanym w treści postanowienia.
5. Termin wykonania określany jest każdorazowo w postanowieniu i nie powinien być krótszy niż 7 i nie dłuższy niż 30 dni od daty doręczenia postanowienia o powołaniu na biegłego. W przypadku powołania na biegłego w sprawach dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości objęte jedną decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, termin wykonania operatów ustala się następująco:

Ilość operatów	Termin wykonania operatów	Szczegóły przekazania operatów
1-5	14 dni	Przekazanie jednorazowo w ustalonym terminie
6-15	21 dni	Przekazanie jednorazowo w ustalonym terminie
16-30	35 dni	Operaty należy przekazywać w transzach: 15 szt. w terminie do 21 dni każde kolejne 15 szt. po kolejnych 14 dniach
31 i więcej	35 + 1 dzień na 1 operat	

6. W przypadku powołania na biegłego w sprawach dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, rzeczoznawca majątkowy otrzymuje inwentaryzację nieruchomości sporządzoną zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień wydania decyzji. W przypadku niezgodności stanu faktycznego na gruncie ze stanem opisu nieruchomości w inwentaryzacji, rzeczoznawca zobowiązany jest do uzgodnienia elementów składowych nieruchomości podlegających wycenie z Naczelnikiem Wydziału Mienia Gminnego i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej, Zastępcą Naczelnika lub wskazanym przez Naczelnika lub Zastępcę Naczelnika pracownikiem prowadzącym postępowanie administracyjne.
7. Jeżeli z przyczyn niezależnych od rzeczoznawcy wykonanie operatu/ów w wyznaczonym w postanowieniu terminie było niemożliwe i rzeczoznawca powiadomi o tym fakcie na 5 dni przed jego upływem, Prezydent Miasta Bielska-Białej może wyznaczyć nowy termin wykonania operatu.
8. Oceny złożonego operatu szacunkowego pod względem formalno-rachunkowym i jego odbioru, dokonuje pracownik organu prowadzącego dane postępowanie administracyjne, w terminie do 14 dni od daty złożenia operatu w sposób określony w § 3 ust. 4. Za datę złożenia uważa się dzień wpływu operatu szacunkowego do Wydziału Mienia Gminnego i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej.
9. W przypadku pozytywnego odbioru operatu/ów szacunkowego/ych, o czym pracownik organu prowadzącego dane postępowanie administracyjne powiadomi drogą mailową, biegły przesyła wersję elektroniczną operatu/ów (mailowo na adres mgr@um.bielsko.pl w formacie PDF, przy czym wersja elektroniczna musi zawierać zeskanowane strony z podpisami rzeczoznawcy i załączniki) i przedstawia w formie papierowej rachunek/fakturę za wykonaną usługę, zgodnie z Cennikiem.

10. W przypadku powołania biegłego w więcej niż 60 sprawach dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości objęte jedną decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, oraz pozytywnej oceny sporządzonych już operatów szacunkowych (dla tej inwestycji), istnieje możliwość rozliczenia rachunku/faktury częściowej za wykonaną usługę. Zasada ta obowiązuje również w przypadku każdych kolejnych 60 operatów.
11. Zapłata należności następuje w terminie do 14 dni od daty doręczenia rachunku/faktury do Wydziału Mienia Gminnego i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej.
12. W sytuacji braku pozytywnego odbioru operatu/ów szacunkowego/ych, Prezydent Miasta Bielska-Białej wyznaczy biegłemu ostateczny 7-dniowy termin na złożenie prawidłowo wykonanego/ych operatu/ów.
13. W przypadku braku operatu lub braku pozytywnego jego odbioru, organ może ukarać biegłego na podstawie art. 88 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, a także może odwołać rzeczoznawcę majątkowego z funkcji biegłego w danym postępowaniu administracyjnym, w formie postanowienia.
14. W przypadku niedostarczenia operatu w terminie wskazanym w postanowieniu lub braku jego pozytywnego odbioru mimo wyznaczenia dodatkowego 7 dniowego terminu w trzech różnych postępowaniach, w których rzeczoznawca został powołany na biegłego, Prezydent Miasta Bielska-Białej wykreśla rzeczoznawcę majątkowego z Listy, bez prawa występowania o ponowny wpis na Listę przez okres 1 roku od daty wykreślenia, o czym rzeczoznawca zostanie powiadomiony pisemnie.
15. Podstawą wykreślenia rzeczoznawcy majątkowego z Listy jest również utrata uprawnień zawodowych lub długotrwała (powyżej 2 miesięcy) niezdolność wykonywania obowiązków związanych z powołaniem na biegłego.
16. Wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z Listy nie zwalnia biegłego z udziału w postępowaniach, w których został uprzednio powołany, a w których nie został pozbawiony statusu biegłego.
17. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, dokonanej na wniosek organu prowadzącego postępowanie lub strony postępowania, biegły jest zobowiązany do zwrotu wynagrodzenia wypłaconego przez organ za zakwestionowany operat oraz do zwrotu kosztów oceny operatu.

§ 4

1. Na wniosek organu prowadzącego postępowanie biegły zobowiązuje się, w ramach otrzymanego już wynagrodzenia, do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego do 12 miesięcy od daty sporządzenia, poprzez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli (art. 156 ust. 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*).
2. Biegły zobowiązuje się do sporządzenia aktualizacji operatu szacunkowego, w przypadku stwierdzenia, iż wartość nieruchomości uległa zmianie przed upływem 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego (art. 156 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*) za dodatkowym wynagrodzeniem wynoszącym 30% ceny wskazanej w Cenniku.
3. Biegły w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego zobowiązany jest bez dodatkowego wynagrodzenia do:
 - 1) przekazania drugiego egzemplarza operatu szacunkowego w formie papierowej w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania,
 - 2) usunięcia usterki w przypadku jej wykrycia po odbiorze dokumentów w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania,
 - 3) udzielania pisemnych wyjaśnień na żądanie organu w przedmiocie sporządzonego operatu w terminie do 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania,
 - 4) sporządzenia nowego operatu szacunkowego w przypadku potwierdzenia zasadności zastrzeżeń w zakresie sporządzonego operatu, wniesionych w trakcie postępowania w terminie do 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania,
 - 5) sporządzenia nowego operatu szacunkowego w przypadku uchylecia decyzji przez organ drugiej instancji lub sąd administracyjny z powodu błędu lub innej wady w operacie w terminie do 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
4. Jeżeli z przyczyn niezależnych od rzeczoznawcy wykonanie czynności opisanych w § 4 pkt 3 w wyznaczonym terminie było niemożliwe i rzeczoznawca powiadomi o tym fakcie na 3 dni przed jego upływem, Naczelnik Wydziału wyznaczy nowy termin na wykonanie ww. czynności.

5. Biegły zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych oraz postępowaniach prowadzonych przez organy I i II stopnia, zgodnie z zasadami określonymi w *Kodeksie postępowania administracyjnego*.
6. Jeżeli w trakcie postępowania dotyczącego ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne, były właściciel, użytkownik wieczysty, użytkownik lub inna osoba władająca gruntem, wniesie uwagi dotyczące nieprawidłowego ustalenia ilości składnika roślinnego i/lub budowlanego – biegły zobowiązany jest w terminie 14 dni od pisemnego wezwania przez organ do: złożenia wyjaśnień w sprawie, a w przypadku potwierdzenia zasadności uwag zgłoszonych przez strony – do uzupełnienia sporządzonego przez siebie operatu szacunkowego bez dodatkowego wynagrodzenia.

§ 5

1. W przypadku czasowej przeszkody (długotrwała choroba, wyjazdy) w przyjmowaniu obowiązków biegłego, rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek pisemnego poinformowania Prezydenta Miasta Bielska-Białej o zaistniałej przeszkodzie oraz o terminie, w jakim nie będzie mógł wypełniać zadań biegłego.
2. W okresie wskazanym przez rzeczoznawcę majątkowego, nie będzie on powoływany na biegłego.

PREZYDENT MIASTA
w/z Waldemar Jędrusiński
Zastępca Prezydenta Miasta