

Zarządzenie Nr 28/2024
Wójta Gminy Ustronie Morskie
z dnia 6 marca 2024 r.

w sprawie powołania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa

Na podstawie art.31, art. 33 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 84 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023, poz. 775 ze zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zm.), **zarządzam** co następuje:

§ 1.

W celu zapewnienia skutecznego i prawidłowego prowadzenia postępowań administracyjnych dla potrzeb, których niezbędne jest sporządzenie operatów szacunkowych, wprowadza się procedurę powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2.

Procedura powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa, o której mowa w §1 niniejszego zarządzenia, będzie miała zastosowanie w szczególności na potrzeby postępowań administracyjnych prowadzonych w trybie:

- 1) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.)
- 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.)

§ 3.

Ustala się „Regulamin określający warunki współpracy między Wójtem Gminy Ustronie Morskie a rzeczoznawcami majątkowymi, powoływanymi jako rzeczoznawcy majątkowi w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa”, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

§ 4.

Wykonanie Zarządzenia powierza się Referatowi Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa.

§ 5.

Traci moc zarządzenie nr 42/2021 Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie powołania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa

§ 6.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Procedura powoływania rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa

1. Procedura powoływania rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa Urzędu Gminy Ustronie Morskie, określa zasady powoływania rzeczoznawców majątkowych, zwanych dalej „biegłymi” na potrzeby postępowań administracyjnych.
2. Tworzy się publiczną listę rzeczoznawców majątkowych - biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa, według wzoru określającego w załączniku nr 1 do procedury, zwaną dalej „listą rzeczoznawców majątkowych”. Listę prowadzi, w tym dokonuje zapisów i wykreśleń, Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa, w szczególności na potrzeby postępowań administracyjnych prowadzonych w trybie:
 - 1) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.),
 - 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.).
3. Podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia za czynności biegłego są stawki określone w Regulaminie określającym współpracę między Wójtem Gminy, a rzeczoznawcami majątkowymi powołanymi jako rzeczoznawcy majątkowi w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa, zwanym dalej „Regulaminem”.
4. Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa Urzędu Gminy Ustronie Morskie dokonuje weryfikacji wniosków o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych pod względem zgodności z postanowieniami niniejszego zarządzenia.
5. Wójt Gminy Ustronie Morskie, kieruje raz do roku do rzeczoznawców majątkowych zaproszenie do składania wniosków o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych. Zaproszenie kierowane jest poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Ustronie Morskie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ustronie Morskie. W sytuacji, gdy liczba kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa wpisanych na listę rzeczoznawców majątkowych okaże się niewystarczająca w stosunku do ilości prowadzonych postępowań, możliwe jest skierowanie w tym samym roku kolejnych zaproszeń do składania wniosków o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych.
6. Rzeczoznawca majątkowy może zostać wpisany na listę rzeczoznawców majątkowych jeżeli:
 - 1) posiada uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego od co najmniej 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wpis na listę, co potwierdzi złożeniem do wniosku o wpis kopii dokumentu potwierdzającego posiadanie uprawnień przez ww. czas,
 - 2) do wniosku o wpis załączy:
 - a) kopię polisy potwierdzającej posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej,
 - b) złoży pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami wpisu na listę biegłych oraz o akceptacji cennika.
7. Złożenie niekompletnych dokumentów lub brak spełnienia którejkolwiek z wymogów określonych w niniejszym zarządzeniu, Wójt wystąpi do biegłego o uzupełnienie dokumentów, określając termin na uzupełnienie.

Nieuzupełnienie dokumentów w terminie, o którym mowa powyżej skutkuje odmową wpisu na listę biegłych rzeczoznawców.

8. Spełnienie przez kandydata na biegłego ww. warunków, stanowić będzie podstawę do wpisu na listę rzeczoznawców majątkowych na okres do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
9. Biegły może zostać wykreślony z listy rzeczoznawców majątkowych w szczególności na skutek:
 - 1) rezygnacji złożonej przez rzeczoznawcę,
 - 2) utraty przez biegłego uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości bądź ich zawieszenia,
 - 3) niezdolności do wykonywania obowiązków związanych z wykonywaniem czynności biegłego przez okres powyżej trzech miesięcy,
 - 4) nieterminowego lub niepełnego udzielania wyjaśnień w zakresie sporządzanych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych,
 - 5) zwłoki w wykonywaniu poprawek lub odmowa ich wykonania,
 - 6) negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, wykonanego w ramach postępowań administracyjnych, o których mowa w § 2 zarządzenia.
10. Złożenia przez biegłego wniosku o wykreślenie z listy biegłych rzeczoznawców nie ma wpływu na udział rzeczoznawcy w postępowaniach administracyjnych, w których uprzednio został powołany na biegłego.
11. Aktualna lista rzeczoznawców majątkowych będzie publikowana na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ustronie Morskie.
12. Rzeczoznawca majątkowy wpisany na listę biegłych zobowiązany będzie do powiadamiania Wójta Gminy Ustronie Morskie o dokonanej zmianie adresu, w formie pisemnej. W takim przypadku obowiązuje adres określony w ostatnim powiadomieniu. Korespondencję przesłaną na adres wskazany przez biegłego w karcie zgłoszeniowej lub w ostatnim powiadomieniu, o którym mowa powyżej, uważa się za skutecznie doręczoną z dniem pierwszego awizowania, nawet w przypadku, gdy biegły korespondencji nie odebrał lub gdy zmienił adres bez powiadomienia Wójta Gminy Ustronie Morskie.
13. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego z listy rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych następować będzie na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w drodze postanowienia.

WÓJT GMINY

mgr Bernadeta Borkowska

Załącznik nr 1
do Procedury powoływania rzeczoznawców majątkowych
w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych
przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki
Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa

**Lista rzeczoznawców majątkowych - biegłych w postępowaniach administracyjnych
prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki
Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa**

Lp.	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Data wpisu na listę

WÓJT GMINY

mgr Bernadeta Bokkowska

REGULAMIN

Określający warunki współpracy między Wójtem Gminy Ustronie Morskie a rzeczoznawcami majątkowymi, powołanymi jako biegli rzeczoznawcy majątkowi w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa

§1.

Niniejszy Regulamin określa warunki współpracy między Wójtem Gminy Ustronie Morskie a rzeczoznawcami majątkowymi, powołanymi jako biegli rzeczoznawcy majątkowi w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa.

§2.

1. Regulamin stosuje się do rzeczoznawców majątkowych powołanych w ramach postępowań administracyjnych od dnia wejścia w życie Zarządzenia Nr 28/2024 Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 marca 2024 r. w sprawie powołania rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa
2. Wniosek o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§3.

Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, realizuje on obowiązki i korzysta z prawa biegłego wynikających z Kodeksu postępowania administracyjnego.

§4.

W przypadku czasowej niezawinionej przeszkody (choroba, zdarzenie losowe itp.) w wykonaniu obowiązków biegłego, rzeczoznawca majątkowy w terminie 7 dni roboczych pisemnie poinformuje Wójta Gminy o zaistniałej przeszkodzie, uprawdopodobni jej wystąpienie oraz wskaże termin w jakim nie będzie mógł wypełnić zadania. Okresu tego nie wlicza się do terminu na wykonanie operatu szacunkowego. W przypadku nie możliwości wykonania obowiązków biegłego w okresie powyżej 21 dni roboczych, organ zastrzega możliwość odwołania biegłego bez obowiązku zapłaty wynagrodzenia.

§5.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, powstałe wątpliwości we współpracy między Wójtem Gminy a biegłym będą rozstrzygane indywidualnie formie pisemnej.

§6.

Niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni roboczych od daty doręczenia postanowienia o powołaniu biegłego w celu wykonania operatów szacunkowych, biegły przedkłada w Urzędzie Gminy ewentualne oświadczenie, że zachodzą przesłanki określone w art.24, art. 82 lub art.83 w związku z art. 84 §2 kodeksu postępowania administracyjnego.

§7.

Biegły zobowiązany jest do przeprowadzenia oględzin wycenianej nieruchomości.

§8.

Biegły zobowiązany jest do sporządzenia operatów szacunkowych ze szczególną starannością, zgodnie z art.175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bez omyłek błędów pisarskich, rachunkowych i merytorycznych.

§9.

Biegły zobowiązany jest do sporządzenia operatów szacunkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności:

- a) Rozporządzenia Ministra rozwoju i technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),
- b) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.),
- c) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

§10.

Biegły ponosi wszystkie koszty wykonania prac przygotowawczych oraz inne koszty niezbędne do sporządzenia operatu szacunkowego. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, wynagrodzenie określone odpowiednio w § 17 Regulaminu obejmuje wszelkie obowiązki, które biegły jest zobowiązany wykonać, zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

§11.

Biegły sporządzi operat szacunkowy w jednym egzemplarzu, w formie wydruku A4 umieszczony w plastikowej teczce lub w inny sposób umożliwiający dołączenie do akt sprawy.

§12.

Operaty szacunkowe zostaną dostarczone do Urzędu Gminy Ustronie Morskie na koszt własny biegłego.

§13.

Biegły sporządzający operat szacunkowy jest zobowiązany do składania wyjaśnień odnośnie zarzutów strony postępowania do operatu szacunkowego oraz do uczestnictwa w postępowaniu, w tym do udziału w rozprawach administracyjnych.

§14.

Biegły zobowiązany jest do udzielenia we wskazanym terminie odpowiedzi i wyjaśnień na wystąpienia Wójta Gminy Ustronie Morskie, w tym uwagi i zastrzeżenia stron postępowania.

§15.

Biegły udziela odpowiedzi na wystąpienia, o których mowa w § 13 i 14 na piśmie.

§16.

W przypadku uchylenia decyzji z przyczyn wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego, biegły sporządzi bez dodatkowego wynagrodzenia prawidłowy operat szacunkowy w parciu o wytyczne wskazane przez organ odwoławczy bądź właściwy Sąd, nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia powiadomienia przez Organ o wadach w sporządzonej wycenie.

§ 17.

Wynagrodzenie biegłego wynosi odpowiednio:

Lp.	Nazwa zadania	Cena brutto
1.	Wycena nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, wynikająca z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.)	X
	a) podział na dwie działki – cena za działkę	500,00 zł
	b) podział na więcej niż dwie działki – cena za działkę	400,00 zł
	c) operat szacunkowy ustalający wzrost wartości: 0 – cena za działkę	400,00 zł
2.	Wycena nieruchomości w celu określenia skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych, określonych w art. 36 oraz art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.):	X
	a) za sporządzenie 1 operatu szacunkowego	1 100,00 zł
	b) za sporządzenie 1 operatu szacunkowego określającego zerowy wzrost wartości	800,00 zł
3.	Wycena nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury wynikająca z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.):	X
	a) za sporządzenie 1 operatu szacunkowego	700,00 zł
	b) za sporządzenie 1 operatu szacunkowego określającego zerowy wzrost wartości	650,00 zł
4.	Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia wg art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami	150,00 zł

§18.

Za wykonanie operatu szacunkowego biegły wystawi fakturę/ rachunek. Faktura VAT /rachunek powinna być wystawiona na dane:

Gmina Ustronie Morskie, ul. Rolna 2, 78-111 Ustronie Morskie, NIP 671-180-14-53.

§19.

Płatność za sporządzony operat szacunkowy nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury/rachunku.

§20.

Wynagrodzenie za wykonanie operatu szacunkowego zostanie uregulowane na rachunek bankowy biegłego wskazany na fakturze/rachunku w terminie 21 dni od dnia otrzymania faktury/rachunku.

§21.

W sytuacji uzyskania negatywnej oceny wydawanej przez stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych dla sporządzanego przez biegłego operatu szacunkowego, zobowiązany jest on zwrócić uzyskane za niego wynagrodzenie. Jeżeli opinia negatywna została wydana na wniosek organu, który poniósł z tego powodu koszty, biegły zobowiązany jest zwrócić organowi również koszty.

§22.

Biegły zobowiązany jest dostarczyć operat/opinię/ekspertyzę w terminie 21 dni od daty zlecenia.

§23.

Przed przekazaniem operatu szacunkowego biegły ma obowiązek sprawdzenia operatu celem ustalenia czy został on sporządzony w sposób prawidłowy (nie zawiera wad).

§24.

W przypadku wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego biegły zobowiązany jest przedłożyć prawidłowo sporządzony operat szacunkowy w terminie 7 dni roboczych, licząc od dnia doręczenia biegłemu stosownej informacji w formie pisemnej.

§25.

W przypadku odmowy przedłożenia przez biegłego prawidłowo sporządzonego operatu szacunkowego organ zastrzega sobie prawo wydania postanowienia o odwołaniu biegłego.

§26.

W przypadku uchybienia przez biegłego postanowieniom niniejszego regulaminu w zakresie terminów, organ zastrzega sobie możliwość obniżenia wynagrodzenia biegłego odpowiednio o połowę stawki określonej na sporządzenie danego operatu szacunkowego, którego dotyczy to uchybienie.

§27.

W przypadku uchybienia przez biegłego postanowieniom niniejszego regulaminu prowadzącego do braku możliwości uzyskania przez Wójta Gminy Ustronie Morskie od tego biegłego poprawnie sporządzonego operatu szacunkowego lub gdy opóźnienie w jego sporządzeniu może prowadzić do uchybienia terminom przewidzianym na zakończenie postępowania, organ może powołać do jego sporządzenia innego biegłego takiej sytuacji biegłemu, który dopuścił się takiego uchybienia wynagrodzenie nie przysługuje.

WÓJTA GMINY

mgr Bernadeta Borłowska

WNIOSEK

o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie

złożony przez Panią/Pana

rzecznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr

wykonywającej/go zawód rzeczoznawcy majątkowego w formie (np. indywidualna działalność gospodarcza, stosunek pracy lub umowa cywilnoprawna ze wskazaniem pracodawcy):

.....
.....
.....
.....

1. Wnoszę o wpisanie mnie na listę rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie.
2. Oświadczam, że zapoznałam/em się z Regulaminem określającym warunki współpracy między Wójtem Gminy Ustronie Morskie a rzeczoznawcami majątkowymi, powołanymi jako rzeczoznawcy majątkowi w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa.
3. Wyrażam zgodę na ustalanie wynagrodzenia za wykonanie operatu szacunkowego według stawek wynagrodzenia dla rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę rzeczoznawców pełniących funkcje biegłego w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie za sporządzenie operatów szacunkowych stanowiących załącznik nr Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 28/2024 Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 marca 2024 r.
4. Do wniosku dołączam wymagane Regulaminem załączniki:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 - 4)
5. Jako adres do korespondencji wskazuję:
.....
.....
Nr telefonu do kontaktu:.....

6. Wyrażam zgodę na doręczanie korespondencji również przez pocztę e-mail na adres:
.....
7. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie w procesie postępowania o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych jako biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie. Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. 119.1 z 04.05.2016), Administratorem danych osobowych jest Gmina Ustronie Morskie – Urząd Gminy Ustronie Morskie z siedzibą w Ustroniu Morskim (78-111) przy ulicy Rolnej 2. Dane przetwarzane są dla celów związanych z wyłanianiem biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych poprzez Wójta Gminy Ustronie Morskie w zakresie działania Referatu Gospodarki Nieruchomościami zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa. Każdy ma prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawienia.

Miejscowość....., data....., podpis.....

WÓJT GMINY
mgr Beata Bojkowska