

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr GG.0050.936.2021
Burmistrza Miasta Darłowo
z dnia 2 listopada 2021 roku

Zasady powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Burmistrza Miasta Darłowo

ROZDZIAŁ I SPOSÓB TWORZENIA I PROWADZENIA LISTY BIEGŁYCH

§ 1

1. Burmistrz Miasta Darłowo prowadzi Listę biegłych rzeczoznawców majątkowych dla obsługi postępowań administracyjnych, w tym w szczególności:
 - 1) ustalenia wysokości opłat z tytułu oddania nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej w trwałe zarząd i aktualizacji opłat z tego tytułu, stanowiących własność Gminy Miasto Darłowo- w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 z późn. zm.);
 - 2) ustalenia dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, stanowiącej własność Gminy Miasto Darłowo –w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 z późn. zm.);
 - 3) ustalenie wartości nieruchomości przed i po jej podziale geodezyjnym dla celów ustalenia opłaty adiacenckiej- w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 z późn. zm.);
 - 4) ustalenia wartości nieruchomości przed i po wybudowaniu infrastruktury technicznej dla celów ustalenia opłaty adiacenckiej- w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 z późn. zm.);
 - 5) ustalenia wysokości opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości- w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1314);
 - 6) ustalenie wysokości opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą- w trybie przepisów ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 roku, poz. 741 z późn. zm.).
2. Wzór Listy stanowi załącznik nr 2 do Zarządzenia.
3. Lista biegłych jest jawna.
4. Lista biegłych podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Darłowie: www.darlowo.pl i Biuletynie Informacji Publicznej. Pierwsza publikacja nastąpi w terminie 7 dni od daty dokonania pierwszego wpisu na Listę.

§ 2

1. Przewodniczący Komisji lub jego Zastępca skieruje do rzeczoznawców majątkowych zaproszenie do składania wniosków o wpis na Listę wraz z cennikiem.

2. Zaproszenie w formie ogłoszenia wraz z załącznikami zostanie podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Darłowie oraz opublikowane na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Darłowie: www.darlowo.pl i Biuletynie Informacji Publicznej.

3. O wpis na Listę biegłych rzeczoznawców majątkowych mogą ubiegać się rzeczoznawcy majątkowi, posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

4. W celu wpisu na Listę biegłych rzeczoznawca majątkowy składa wniosek o wpis wraz z:

- 1) kopią (potwierdzoną za zgodność z oryginałem) świadectwa nadania uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości;
- 2) kopią (potwierdzoną za zgodność z oryginałem) aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej;
- 3) oświadczenie po zapoznaniu się z warunkami wpisu na listę biegłych oraz o akceptacji cennika.

5. Wzór wniosku o wpis na Listę biegłych rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Burmistrza Miasta Darłowo stanowi załącznik nr 3 do Zarządzenia.

§ 3

1. Rzeczoznawca majątkowy, który wyraża wolę wpisu na Listę biegłych, umieszcza w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Wniosek o wpis na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych” kartę zgłoszeniową wraz z załącznikami i składa:

- 1) za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urząd Miejski w Darłowie, Referat Gospodarki Nieruchomościami i Planowania, ul. Plac Tadeusza Kościuszki 9, 76-150 Darłowo, lub
- 2) w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miejskiego w Darłowie (parter Ratusza) .

2. Wpis na Listę następuje w terminie 14 dni od dnia złożenia przez rzeczoznawcę majątkowego wniosku o wpis wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków, o których mowa w § 2.

3. O kolejności wpisu na Listę biegłych decyduje data i godzina wpływu wniosku o wpis na Listę biegłych do siedziby Urzędu Miejskiego w Darłowie.

4. Lista może być uzupełniana na wniosek zainteresowanej osoby, po spełnieniu przez nią warunków określonych w § 2 ust.3 i ust.4. Przy postępowaniu o wpisanie na Listę osób, o których mowa w niniejszym ustępie stosuje się zasady określone w niniejszym paragrafie.

5. W przypadku złożenia niekompletnych dokumentów, Komisja wystąpi do rzeczoznawcy majątkowego o uzupełnienie dokumentów, określając termin na uzupełnienie dokumentów pod rygorem odmowy wpisu na Listę. W sytuacji, o której mowa w niniejszym ustępie datą wpływu jest data uzupełnienia wniosku.

6. Nieuzupełnienie dokumentów w terminie, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, skutkuje odmową wpisu na Listę biegłych rzeczoznawców majątkowych.

7. Brak spełnienia któregokolwiek z wymogów przewidzianych § 2 ust. 3 i ust.4 skutkuje odmową wpisu na Listę biegłych. O odmowie wpisu na Listę biegłych rzeczoznawca majątkowy zostanie poinformowany na piśmie.

8.O wpisie, odmowie wpisu oraz wykreśleniu z Listy biegłych rzeczoznawców majątkowych decyduje Burmistrz Miasta Darłowo , na wniosek Przewodniczącego komisji lub jego Zastępcy.

§ 4

1.Podstawę do wykreślenia biegłego z Listy rzeczoznawców majątkowych stanowi:

- 1) 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) pięciokrotna odmowa wykonania operatu szacunkowego;
- 5) nieterminowe lub niepełne udzielenie wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;
- 6) wykonywanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, w szczególności nieterminowo, zawierających błędy merytoryczne, formalne oraz rachunkowe;
- 7) zwłoka w wykonywaniu poprawek lub niezasadna odmowa ich wykonania;
- 8) negatywna opinia organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, wykonanego w ramach postępowań administracyjnych, o których mowa w § 1 ust. 1.

2.Wykreślenie z Listy biegłych rzeczoznawców majątkowych odbywa się odrębnie dla każdego rodzaju postępowania administracyjnego.

3. O wpis na Listę biegłych nie może ubiegać się rzeczoznawca majątkowy:

- 1) wykreślony z Listy biegłych z przyczyn wymienionych § 4 ust. 1 pkt 6 lub 8;
- 2) wobec którego, w okresie 3 lat wstecz od dnia złożenia wniosku o wpis na Listę biegłych, Gmina Miasto Darłowo odstąpiła od umowy na wykonanie usług wycen nieruchomości z winy Wykonawcy.

4.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.

5.Rezygnacja z funkcji biegłego nie ogranicza możliwości ponownego ubiegania się o wpis.

6.Rzeczoznawca majątkowy wpisany na Listę biegłych zobowiązany jest do powiadamiania Burmistrza Miasta Darłowo 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 wyżej, uważa się za skutecznie doręczoną z dniem pierwszego awizowania, nawet w przypadku, gdy biegły korespondencji nie odebrał lub gdy zmienił adres bez powiadomienia Burmistrza Miasta Darłowo.

ROZDZIAŁ II

TRYB POWOŁYWANIA BIEGŁYCH I ZASADY UDZIELANIA ZLECEŃ

§ 5

1.Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w drodze postanowienia, celem wyjaśnienia okoliczności mających wpływ na wynik postępowania administracyjnego, a biegły natomiast ma obowiązek wykonania czynności, o których mowa w postanowieniu. Bezzasadna odmowa

wydania opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowić może podstawę do ukarania przez organ prowadzący postępowanie administracyjne grzywną, zgodnie z przepisem art. 88 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.z 2021 roku, poz. 735 z późn. zm.).

Wydane, przez organ prowadzący postępowanie administracyjne, postanowienie określać będzie zakres czynności (przedmiot wyceny), termin wykonania przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego zadania oraz stanowić będzie jednocześnie podstawę wypłaty wynagrodzenia za świadczoną przez niego usługę, wg cennika określającego wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust.8 *Zasad*.

Do wydanego postanowienia organ prowadzący postępowanie administracyjne dołączy stosowne dokumenty dotyczące nieruchomości, które będą przedmiotem prowadzonego postępowania, a stanowić będą niezbędne informacje dla biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

2. Niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty powołania, biegły przedstawia oświadczenie o tym, że nie zachodzą przesłanki określone w art. 24 § 1 i § 2 oraz art. 82 w związku z art. 84 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.

3. Wybór biegłego w ramach prowadzonego postępowania dokonywany jest według kolejności wpisu na Listę biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz kolejności prowadzonych postępowań administracyjnych przez Burmistrza Miasta Darłowo przy czym w okresie 30 dni kalendarzowych rzeczoznawca majątkowy może zostać powołany jako biegły do wykonania nie więcej niż 5 operatów szacunkowych.

4. W przypadku niezachowania przez rzeczoznawcę majątkowego ustalonego w postanowieniu, o którym mowa wyżej, terminu z przyczyn uzasadnionych, organ prowadzący postępowanie administracyjne wyznaczy termin dodatkowy nie dłuższy niż 7 dni.

5. W postępowaniach administracyjnych, o których mowa w § 1 ust.1 pkt 1-6, biegły zobowiązany jest do wykonania operatu szacunkowego wraz z dokumentacją fotograficzną zgodnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

6. W toku postępowania administracyjnego operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. W przypadku wystąpienia zmian uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art.154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, na wniosek organu prowadzącego postępowanie administracyjne biegły rzeczoznawca majątkowy zobowiązuje się do sporządzenia pisemnej odmowy wraz z uzasadnieniem potwierdzenia aktualności opracowanego operatu szacunkowego wykonanego w ramach postępowania administracyjnego, stosownie do art. 156 ust.3 wyżej wymienionej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. W przypadku, gdyby w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego, operat szacunkowy miałby być wykorzystywany jeszcze po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, biegły zobowiązuje się do sporządzenia aktualności sporządzonego przez niego operatu poprzez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 wyżej wymienionej o gospodarce nieruchomościami.

8. Biegłemu z tytułu czynności, o których mowa w ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej w cenniku ustalającym wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust.8 *Zasad*.

9. Biegły rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest na wezwanie Burmistrza Miasta Darłowo, w sprawach objętych postanowieniem o powołaniu biegłego, do składania pisemnych wyjaśnień, udzielania wyjaśnień Stronom toczących się postępowań oraz uczestnictwa w rozprawach administracyjnych.

ROZDZIAŁ III

ODBIÓR OPERATÓW SZACUNKOWYCH I ZASADY WYNAGRADZANIA BIEGŁYCH

§ 6

1. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest wykonać operat szacunkowy w 1 egzemplarzu. W przypadku, gdyby dla potrzeb postępowania administracyjnego niezbędne byłoby wydanie przez organ prowadzący to postępowanie oryginału operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest sporządzić kolejny egzemplarz, w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Rzeczoznawca, zgodnie z art. 174 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, do każdego z wykonanych operatów szacunkowych oraz analizy potwierdzającej jego aktualność, dołączy kopię dokumentów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, aktualnego na dzień sporządzania opracowań szacunkowych.

2. Wykonany operat szacunkowy biegły składa:

1) za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urząd Miejski w Darłowie, Referat Gospodarki Nieruchomościami i Planowania, ul. Plac Tadeusza Kościuszki 9, 76-150 Darłowo, przy czym dniem złożenia jest dzień wpływu operatu do siedziby Urzędu Miejskiego w Darłowie, lub

2) w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miejskiego w Darłowie (parter Ratusza).

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

4. Do wykonania wyceny biegły wykorzystuje własne materiały i narzędzia.

5. Odbioru operatu szacunkowego dokonuje osoba prowadząca postępowania administracyjne.

6. W przypadku wystąpienia konieczności poprawy operatu szacunkowego, organ prowadzący postępowanie administracyjne, w terminie 7 dni od daty przekazania pracy przez rzeczoznawcę majątkowego, wyznaczy na piśmie dodatkowy 4 dniowy (dni robocze) termin na jej poprawienie. W przypadku wystąpienia konieczności poprawy operatu szacunkowego za jego zakończenie uważa się dzień odbioru pracy poprawionej.

7. Wypłata wynagrodzenia dla biegłego następuje na podstawie wystawionej faktury/rachunku nie później niż w terminie 14 dni od daty ich przedłożenia w siedzibie Urzędu Miejskiego w Darłowie.

8. Podstawą ustalenia wynagrodzenia dla rzeczoznawcy majątkowego, powołanego w trybie § 5 ust.1, jest cennik ustalający wysokość wynagrodzenia za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Burmistrza Miasta Darłowo, stanowiący załącznik nr 4 do Zarządzenia.

9. W przypadku zmiany cennika ustalającego wysokość wynagrodzenia za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Burmistrza Miasta Darłowo, Referat Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Urzędu Miejskiego w Darłowie zawiadomi rzeczoznawców majątkowych o powyższej zmianie w formie pisemnej. Brak akceptacji zmiany cennika przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stanowi podstawę rezygnacji z funkcji biegłego na podstawie § 4 ust.1 pkt 1. Nieskorzystanie

przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego z powyższego uprawnienia oznacza, że cennik został przez biegłego zaakceptowany.

10. Cennik, o którym mowa w ust. 8 i ust.9 niniejszego paragrafu zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Darłowie oraz umieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Darłowie: www.darlowo.pl oraz Biuletynie Informacji Publicznej.

Z up. BURMISTRZA

Tomasz Dobin
SEKRETARZ MIASTA