

ZATWIERDZAM

Bydgoszcz, 09 kwietnia 2016 r.

WOJEWODA
KUJAWSKO-POMORSKI
Boyd
Mikołaj Bydgoszczanowicz

REGULAMIN

określający warunki współpracy między Wojewodą Kujawsko-Pomorskim a rzeczoznawcą majątkowym powołanym jako biegły Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w celu sporządzenia operatów szacunkowych

1. Zagadnienia ogólne

§ 1

Niniejszym regulaminem zmienia się regulamin z dnia 9 czerwca 2015 r.
Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 2

Niniejszy regulamin określa zasady współpracy między Wojewodą Kujawsko-Pomorskim a rzeczoznawcami majątkowymi powołanymi jako biegli Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w celu sporządzania przez nich operatów szacunkowych na potrzeby prowadzonych postępowań odszkodowawczych w Wydziale Infrastruktury i Rozwoju (dalej zwanym „WIR”) Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy.

§ 3

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje w stosunku do biegłych powołanych przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.
2. Regulamin obowiązuje bezterminowo.
3. Jeżeli początkiem terminu oznaczonego w dniach jest pewne zdarzenie lub czynność, nie uwzględnia się przy obliczaniu terminu dnia, w którym to zdarzenie lub czynność nastąpiła, chyba że niniejszy Regulamin stanowi inaczej.

§ 4

1. Rzeczoznawca majątkowy wpisany na listę kandydatów na biegłych Wojewody Kujawsko-Pomorskiego zostanie powołany na biegłego Wojewody Kujawsko-Pomorskiego (zwanego dalej „biegłym”) na podstawie art. 84 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.
2. Warunkiem wpisania rzeczoznawcy majątkowego na listę biegłych Wojewody Kujawsko-Pomorskiego jest zaakceptowanie przez rzeczoznawcę niniejszego Regulaminu i stosowanie jego postanowień.
3. Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, realizuje on obowiązki i korzysta z praw biegłego, wynikających z Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 5

Na potrzeby niniejszego Regulaminu nieruchomością jest obszar gruntu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta, mogący składać się z jednej lub więcej działek ewidencyjnych.

§ 6

W przypadku czasowej niezawinionej przeszkody (choroba, zdarzenie losowe) w wykonywaniu obowiązków biegłego, rzeczoznawca majątkowy w terminie 2 dni roboczych pisemnie poinformuje Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego o zaistniałej przeszkodzie, uprawdopodobni jej wystąpienie oraz wskaże termin w jakim nie będzie mógł wypełniać zadań. Okresu tego nie wlicza się do terminu na wykonanie operatu szacunkowego. W przypadku niemożności wykonywania obowiązków biegłego w okresie powyżej 25 dni roboczych, organowi przysługuje prawo cofnięcia zlecenia bez obowiązku zapłaty wynagrodzenia.

§ 7

Termin na sporządzenie operatu szacunkowego nie będzie wydłużany z innych powodów niż wskazane w § 6 w szczególności: wyjazdów, szkoleń, dużej ilości zleceń.

§ 8

Biegły zobowiązany jest do przedłożenia drogą mailową planu dotyczącego urlopu:

- na 45 dni kalendarzowych przed planowanym terminem urlopu – w przypadku urlopu trwającego powyżej 5 dni roboczych,
- na 7 dni kalendarzowych przed planowanym terminem urlopu – w przypadku urlopu trwającego do 5 dni roboczych.

§ 9

Termin na sporządzenie operatu szacunkowego ulega zawieszeniu na okres urlopu biegłego. W przypadku zlecenia wykonania operatu szacunkowego w trakcie trwania urlopu termin na jego wykonanie rozpoczyna bieg po dniu zakończenia urlopu. Postanowienia te nie obowiązują w sytuacji, gdy biegły nie dopełni obowiązków określonych w § 8 lub gdy poinformuje organ o urlopie po przekazaniu zlecenia.

§ 10

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

2. Obowiązki i uprawnienia biegłego rzeczoznawcy majątkowego

§ 11

Biegły zobowiązany jest do przekazania do Wydziału Infrastruktury i Rozwoju w terminie 3 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania powołania, adresu e-mail oraz adresu pocztowego, na który wysyłana będzie do niego korespondencja.

12

Niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 dni roboczych od daty przydzielenia listy nieruchomości w celu wykonania operatów szacunkowych, biegły przedstawia do WIR stosowne oświadczenie, że zachodzą przesłanki określone w art. 24 i art. 82 w związku z art. 84 Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 13

1. W celu sporządzenia operatów szacunkowych Wojewoda Kujawsko-Pomorski lub z jego upoważnienia pracownik WIR przekaze biegłemu decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji, projekt podziału nieruchomości, jeżeli wycena dotyczy nieruchomości powstałej z podziału oraz opis wycenianej nieruchomości, jeżeli taki został sporządzony i organ jest w jego posiadaniu.
2. Wojewoda przekaze biegłemu adresy stron postępowania, o ile jest w ich posiadaniu, wraz ze zleceniem wykonania operatu szacunkowego w celu umożliwienia mu dokonania zawiadomień o terminie oględzin nieruchomości. Biegły zobowiązuje się do wykorzystania danych osobowych stron postępowania tylko i wyłącznie na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego i do nieprzekazywania osobom trzecim uzyskanych informacji.
3. Wojewoda Kujawsko-Pomorski przekaze biegłemu nieodpłatnie inne dokumenty oraz informacje niezbędne do sporządzenia operatu szacunkowego, o ile jest w ich posiadaniu, a informacje te są niedostępne oraz niemożliwe do uzyskania w innych urzędach, instytucjach lub w innych źródłach.

§ 14

1. Biegły działając w imieniu i na zlecenie Wojewody jest zobowiązany i uprawniony do ustalenia stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji.
2. Biegły działając w imieniu i na zlecenie Wojewody uprawniony jest do odbioru oświadczeń od stron postępowania o stanie nieruchomości objętej wyceną.

§ 15

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.

§ 16

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

- a) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.),
- b) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),

- c) ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 2031),
- d) ustawą z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (j. t. Dz. U. z 2015 r. , poz. 966 z późn. zm.).

§ 17

Biegły ponosi wszystkie koszty wykonania prac przygotowawczych oraz koszty uzyskania wszelkich uzgodnień i dokumentów niezbędnych do sporządzenia operatu szacunkowego.

§ 18

Biegły umieści w operacie szacunkowym wszystkie elementy wymagane przepisami prawa oraz:

- a) protokół z oględzin nieruchomości wraz z oświadczeniem właściciela/byłego właściciela nieruchomości o potwierdzeniu stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na inwestycję, o ile jest to możliwe,
- b) dokumentację fotograficzną uwzględniającą w szczególności składniki majątkowe znajdujące się na gruncie,
- c) zaświadczenie właściwego organu o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub funkcji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy, lub oświadczenie o ustalonym przez siebie przeznaczeniu nieruchomości, według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu,
- d) wypis z ewidencji gruntów wydany dla działki po podziale, a w przypadku gdy działka nie była dzielona lub podział nie został zatwierdzony lub ujawniony dla działki przed podziałem, lub oświadczenie o dokonanym przez siebie badaniu ewidencji gruntów i ustaleniach, według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 19

1. Biegły zawiadomi strony o dacie oględzin nieruchomości.
2. Zawiadomienie stron oraz potwierdzenie jego odbioru biegły dołączy do każdego egzemplarza operatu szacunkowego.

§ 20

1. Biegły sporządzi operat szacunkowy w trzech jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej nieruchomości, w formie wydruku A4 umieszczonego w plastikowej teczce umożliwiającą dołączenie do akt sprawy.
2. Sporządzone operaty szacunkowe biegły prześle do WIR za pismem przewodnim, w którym wyszczególni jakich nieruchomości dotyczą.
3. W uzasadnionych przypadkach biegły – na wniosek organu – prześle operat również w formie kopii elektronicznej.

§ 21

Operaty szacunkowe zostaną dostarczone do sekretariatu Wydziału Infrastruktury i Rozwoju (ul. Konarskiego 1, XI piętro, pokój 111) lub Kancelarii Ogólnej Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy na koszt własny biegłego.

§ 22

Biegły sporządzający operat szacunkowy jest zobowiązany do składania wyjaśnień odnośnie zarzutów strony postępowania do operatu szacunkowego oraz na koszt własny do uczestnictwa w postępowaniu o ustalenie odszkodowania, aż do ostatecznego zakończenia postępowania, w tym do udziału w rozprawach administracyjnych przeprowadzanych przez organ I i II instancji.

§ 23

Biegły zobowiązany jest do udzielania odpowiedzi i wyjaśnień na wystąpienia Wojewody Kujawsko – Pomorskiego oraz organu odwoławczego i Sądu.

§ 24

Biegły udziela odpowiedzi na wystąpienia stron oraz organów administracji w formie korespondencji tradycyjnej oraz elektronicznej, gdy wystąpienie nastąpiło tą drogą.

§ 25

1. W przypadku uchylecia decyzji odszkodowawczej z przyczyn wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego, biegły dokona poprawy wyceny w oparciu o wytyczne wskazane przez organ odwoławczy bądź właściwy Sąd, w terminie wskazanym przez organ odwoławczy lub Sąd, jednak nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania operatu do poprawy wraz z wytycznymi.
2. W sytuacji gdy wynikłe błędy dyskwalifikują sporządzony operat szacunkowy w całości, biegły sporządzi nową wycenę, z uwzględnieniem przekazanych wytycznych, bez dodatkowego wynagrodzenia.

§ 26

Biegły wyraża zgodę na sporządzenie przez organ kopii/odpisów operatu szacunkowego i przekazania go stronom postępowania jak i organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych.

3. Płatności

§ 27

1. Wynagrodzenie biegłego wynosi:
 - a) 569,00 PLN netto – za operat szacunkowy dotyczący nieruchomości niezabudowanej składającej się do trzech działek,
 - b) 731,00 PLN netto – za operat szacunkowy dotyczący nieruchomości zabudowanej składającej się do trzech działek.

2. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość zabudowaną budynkiem.
3. W przypadku gdy wycenie podlegać będzie nieruchomość na którą składają się cztery i więcej działek, za każdą działkę powyżej trzech należne będzie dodatkowe wynagrodzenie w kwocie 40,00 PLN netto.
4. Biegły zgodnie z przepisem art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może potwierdzić aktualność operatu szacunkowego po upływie roku od dnia jego sporządzenia.
5. W przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego przez biegłego go sporządzającego przysługuje mu dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 10% ceny jednostkowej za uaktualnienie sporządzonego operatu szacunkowego.

§ 28

Wynagrodzenie biegłego, o którym mowa w § 27 zawiera wszelkie koszty związane z wykonaniem operatu szacunkowego, w tym koszt wykonania wszelkich prac przygotowawczych, uzyskania wymaganych uzgodnień i dokumentów oraz innych niezbędnych do wykonania czynności.

§ 29

Za wykonane operaty szacunkowe biegły wystawi na Kujawsko-Pomorski Urząd Wojewódzki fakturę z której wynikać będzie ilu i jakich nieruchomości ona dotyczy.

§ 30

Podstawą do wystawienia przez biegłego faktury jest odebranie przez organ przedmiotu zlecenia nie zawierającego wad.

§ 31

1. Należność za wykonanie operatu szacunkowego zostanie uregulowana na rachunek bankowy biegłego wskazany w fakturze w terminie co najmniej 10 dni roboczych od dnia otrzymania faktury.
2. Za potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego biegły wystawi fakturę z terminem płatności wynoszącym 10 dni roboczych.
3. W przypadku doręczenia faktury po dniu 15 grudnia danego roku Kujawsko-Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu przysługuje prawo uregulowania płatności ze środków finansowych na kolejny rok budżetowy, bez zapłaty odsetek.

§ 32

Za nienależyte wykonanie przedmiotu zlecenia będą naliczane kary umowne:

- a) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu zlecenia, w odniesieniu do pojedynczego operatu szacunkowego, licząc od pierwszego dnia po upływie terminu wyznaczonego na wykonanie przedmiotu zlecenia – w wysokości 5% wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat szacunkowy, przy czym łącznie kary te nie mogą przekraczać 50% wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat szacunkowy,

- b) w przypadku odstąpienia od wykonania operatu szacunkowego z przyczyn leżących po stronie biegłego – w wysokości 20% wynagrodzenia brutto,
- c) za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w operacie szacunkowym, licząc od pierwszego dnia po upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad – w wysokości 3% wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat szacunkowy, przy czym łącznie kary te nie mogą przekroczyć 50% wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat szacunkowy,
- d) w przypadku, gdy szkoda spowodowana opóźnieniem wykonania bądź nienależytego wykonania przedmiotu zlecenia przekracza kwotę kar umownych, biegły może (oprócz kar umownych) zostać zobowiązany do pokrycia poniesionej szkody w kwocie przekraczającej wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 33

1. W sytuacji uzyskania negatywnej oceny wydanej przez stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych dla sporządzonego przez biegłego operatu szacunkowego, zobowiązany jest on zwrócić uzyskane za niego wynagrodzenie.
2. Jeżeli opinia negatywna została wydana na wniosek organu, który poniósł z tego powody koszty, biegły zobowiązany jest zwrócić organowi te koszty.

4. Terminy

§ 34

1. Doręczenie pisma biegłemu następuje z chwilą wysłania korespondencji na adres poczty elektronicznej e-mail przez niego wskazany lub z chwilą doręczenia korespondencji pocztą tradycyjną.
2. Biegły jest zobowiązany do potwierdzania odbioru poczty elektronicznej.

§ 35

W sytuacji gdy korespondencja kierowana jest drogą elektroniczną i tradycyjną, termin doręczenia liczony jest od chwili wysłania korespondencji drogą elektroniczną.

§ 36

1. Jednorazowo biegły otrzyma zlecenie na sporządzenie maksymalnie do 35 operatów szacunkowych.
2. W uzgodnieniu z biegłym (drogą pisemną lub mailową) liczba ta może ulec zwiększeniu.

§ 37

Biegły zobowiązany jest dostarczyć operat szacunkowy w terminie 42 dni roboczych, licząc od dnia doręczenia zlecenia na jego wykonanie.

§ 38

Biegły zobowiązany jest dokonać poprawy sporządzonego operatu szacunkowego w terminie 8 dni roboczych, licząc od dnia wysłania przez organ informacji drogą elektroniczną lub doręczenia pisma pocztą tradycyjną.

§ 39

Biegły zobowiązany jest do udzielania stosownych informacji i wyjaśnień odnośnie sporządzonego operatu szacunkowego stronom postępowania lub organowi w terminie 5 dni roboczych od przekazania mu wniosków, pytań itp. na wskazany adres e-mail lub doręczenia pisma pocztą tradycyjną.

§ 40

Wywiązanie się biegłego z wykonania zlecenia następuje z chwilą dostarczenia do sekretariatu Wydziału Infrastruktury i Rozwoju Kujawsko-Pomorskiego lub Kancelarii Ogólnej Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy poprawnie sporządzonego operatu szacunkowego, poprawionego operatu szacunkowego, wyjaśnień i odpowiedzi na wnioski organu lub stron postępowania.

§ 41

1. Biegły może zgłaszać do WIR zapytania co do otrzymanych zleceń w każdym czasie.
2. Wojewoda udzielać będzie stosownej odpowiedzi w terminie 2 dni roboczych od chwili doręczenia mu zapytania.

5. Odbiór zlecenia

§ 42

Przez odbiór zlecenia należy zrozumieć weryfikację operatu szacunkowego i dopuszczenie go do materiału dowodowego.

§ 43

1. Sprawdzenie operatu szacunkowego nastąpi w terminie 20 dni roboczych licząc od dnia jego dostarczenia do Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy.
2. Termin o którym mowa w ust. 1 może zostać przedłużony raz o kolejne 10 dni roboczych, po wcześniejszym zawiadomieniu o tym biegłego.

§ 44

1. Po sprawdzeniu operatu szacunkowego organ powiadomi biegłego o wyniku oceny.
2. W przypadku stwierdzenia błędów w operacie szacunkowym lub konieczności uzupełnienia operatu, biegłemu zostanie przekazana stosowna informacja w formie pisemnej.
3. W przypadku pozytywnej oceny o której mowa w § 42 biegły wystawi fakturę za sporządzony operat szacunkowy.

§ 45

W przypadku stwierdzenia błędów w operacie szacunkowym przez organ I lub II instancji, po wypłaceniu należnego biegłemu wynagrodzenia, autor operatu szacunkowego naniesie stosowne poprawki lub sporządzi nowy operat szacunkowy bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia, w terminie 5 dni roboczych, licząc od dnia doręczenia informacji w tym zakresie.

§ 46

W przypadku odmowy dokonania stosownych zmian w operacie szacunkowym organ zastrzega sobie prawo wydania postanowienia o odwołaniu biegłego.

6. Podstawy wykreślenia rzeczoznawców majątkowych z listy biegłych

§ 47

Podstawą do wykreślenia rzeczoznawcy majątkowego z listy biegłych Wojewody Kujawsko-Pomorskiego może być w szczególności:

- a) rezygnacja złożona przez biegłego,
- b) utrata przez biegłego uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości bądź ich zawieszenie,
- c) niezdolność do wykonywania obowiązków związanych z wykonywaniem czynności biegłego przez okres powyżej trzech miesięcy,
- d) trzykrotna odmowa wykonania operatu szacunkowego,
- e) trzykrotne udzielenie nieterminowych i niepełnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych operatów szacunkowych,
- f) trzykrotne wykonanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, a w szczególności zawierających błędy formalne, rachunkowe, omyłki pisarskie, merytoryczne,
- g) uzyskanie przez biegłego negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

§ 48

Sprawy sporne, wynikłe z interpretacji i stosowania niniejszego Regulaminu, będą rozstrzygane indywidualnie pomiędzy Wojewodą a biegłym w formie pisemnej.

Akceptuję treść niniejszego Regulaminu i zobowiązuję się do stosowania jego postanowień.

.....
(podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Bydgoszcz, dnia2016 r.

Starszy Inspektor
Maz
Jakub Maciąga

Anna Nogacka
Nogacka
RADCA PRAWNY
Bd-672

Kierownik
Oddziału Odszkodowań
Pankowski
Krzysztof Pankowski

Dyrektor
Wdziału Inżynierii Kultury i Rozwoju
Zygmun
Zygmunt Pankowski

