

## Regulamin

**określający zasady prowadzenia listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Lubartowskiego w zakresie działania Referatu d.s. Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lubartowie oraz zasady oceny i odbioru operatów szacunkowych**

### § 1

1. Lista rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Lubartowskiego w zakresie działania Referatu d.s. Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lubartowie (zwana dalej „Listą”), jest utworzona w celu usprawnienia postępowań administracyjnych, w których jako dowód w sprawie wymagane są wyceny nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, a w postępowaniach wymagane są wiadomości specjalne.
2. Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych, o których mowa w ust. 1, ma charakter jawny i otwarty.
3. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za czynności biegłego jest cennik Starosty Lubartowskiego (zwany dalej „Cennikiem”), stanowiący integralną część niniejszego Regulaminu (załącznik nr 1).

### § 2

1. O wpis na Listę może ubiegać się rzeczoznawca majątkowy, wykazujący się znajomością lokalnego rynku nieruchomości z terenu powiatu lubartowskiego, który spełni łącznie niżej wymienione warunki:
  - a) przedstawi ważny dokument potwierdzający uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego,

- b) przedstawi aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej,
  - c) przedstawi pisemne rekomendacje od organów administracji publicznej lub sądów posiadających siedzibę na terenie województwa lubelskiego, należytego wykonania, w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na Listę, co najmniej 50 operatów szacunkowych wymaganych w postępowaniach administracyjnych lub sądowych.
2. Brak spełnienia któregośkolwiek z wymogów wymienionych w ust. 1, stanowi podstawę odmowy wpisu na Listę.
  3. Wpis na Listę dokonywany jest według kolejności złożonych przez rzeczoznawców majątkowych skutecznych wniosków o wpis na Listę. Kolejność ustalana jest na podstawie wpływu wniosku o wpis do Starostwa Powiatowego w Lubartowie według daty, godziny lub numeru nadawanego w systemie elektronicznym el-Dok.
  4. Wzór wniosku o wpis na Listę wraz z oświadczeniem o akceptacji zapisów Regulaminu a także Cennika, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
  5. 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.
  6. Wnioski o wpis na Listę można składać bezpośrednio w Sekretariacie Starostwa Powiatowego w Lubartowie lub drogą pocztową na adres: Starostwo Powiatowe w Lubartowie, ul. Słowackiego 8, 21-100 Lubartów – z dopiskiem „Lista rzeczoznawców majątkowych”.
  7. Złożenie wniosku o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych jest równoznaczne z akceptacją treści niniejszego Regulaminu.
  8. Wpisu na Listę lub odmowy Wpisu na Listę dokonuje Starosta Lubartowski.
  9. Rezygnacja rzeczoznawcy z kandydata na biegłego, nie wyklucza możliwości ponownego ubiegania się o Wpis na Listę, w trybie przewidzianym w § 2 Regulaminu.

### § 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) postanowieniem, na które nie służy zażalenie.

2. Rzecznawcy majątkowi są powoływani na biegłych zgodnie z kolejnością wpisu na Listę.
3. W uzasadnionych przypadkach, tj. w szczególności gdy jednorazowe powołanie na biegłego obejmuje sporządzenie opinii dotyczącej większej niż 30 liczby działek ewidencyjnych lub w przypadku, gdy przedmiotem opinii jest nietypowa nieruchomość, organ może powołać biegłego z Listy niezależnie od postanowień ust. 2. Ponadto na kolejność powoływania rzeczoznawców na biegłych może wpłynąć niewywiązanie się biegłego z obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie, odmowa przyjęcia lub rezygnacja z powołania na biegłego.
4. Niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty powołania, biegły przedstawia oświadczenie o tym, że zachodzą przesłanki określone w art. 24 § 1 i § 2, w art. 82 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 84 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.
5. Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, realizuje on obowiązki i korzysta z praw biegłego, wynikających z Kodeksu postępowania administracyjnego.
6. Biegły sporządza operat szacunkowy i składa go w Sekretariacie Starostwa Powiatowego w Lubartowie, ul. Słowackiego 8, 21-100 Lubartów, w terminie do 21 dni od daty doręczenia postanowienia o powołaniu na biegłego.
7. Oceny złożonego operatu szacunkowego pod względem formalnym i jego odbioru, dokonuje powołana Zarządzeniem Starosty Lubartowskiego Komisja do oceny i odbioru operatów szacunkowych, w terminie do 14 dni od daty złożenia w Sekretariacie Starostwa Powiatowego w Lubartowie.
8. W przypadku pozytywnego odbioru operatu szacunkowego, biegły przedstawia fakturę za wykonaną usługę, zgodnie z Cennikiem.
9. Zapłata należności następuje w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury do Sekretariatu Starostwa Powiatowego w Lubartowie, ul. Słowackiego 8, 21-100 Lubartów.
10. W sytuacji niedostarczenia operatu w terminie ustalonym niniejszym Regulaminem lub braku pozytywnego odbioru, Komisja, o której mowa w ust. 7, wyznacza biegłemu ostateczny 14-dniowy termin na złożenie prawidłowo wykonanego operatu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Komisja przekazuje stosowną informację Staroście Lubartowskiemu.
11. W przypadku uzyskania przez Starostę Lubartowskiego informacji od Komisji, o której mowa w ust. 7 o wadliwie sporządzonym operacie lub o jego braku, organ może ukarać

biegłego na podstawie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego a także może odwołać rzeczoznawcę majątkowego z funkcji biegłego w danym postępowaniu administracyjnym.

12. W przypadku niedotrzymania Warunków określonych w ust. 6 i ust. 10 w trzech różnych postępowaniach, w których rzeczoznawca został postanowieniami powołany na biegłego lub w przypadku trzykrotnego nieusprawiedliwionego niedotrzymania terminu wykonania prawidłowego operatu szacunkowego, Starosta Lubartowski wykreśla rzeczoznawcę majątkowego z Listy, bez prawa występowania o ponowny Wpis na Listę przez okres 1 roku od daty wykreślenia.
13. Podstawą wykreślenia rzeczoznawcy majątkowego z Listy jest utrata uprawnień zawodowych, brak ubezpieczenia lub długotrwała (powyżej 3 miesięcy) niezdolność wykonywania obowiązków związanych z powołaniem na biegłego.
14. 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.
15. Rzeczoznawca majątkowy akceptując zapisy niniejszego Regulaminu oświadcza, że w przypadku utraty statusu biegłego w sytuacjach opisanych w ust. 12, zrzeka się wynagrodzenia za czynności biegłego.
16. W przypadku braku pozytywnego odbioru operatów szacunkowych lub przekroczenia ustalonych niniejszym Regulaminem terminów dotyczących sporządzania operatów szacunkowych:
  - 1) jeżeli stwierdzone przez Komisję błędy są drobne (przykładowo: omyłki pisarskie, błędy w numeracji stron) i występują one w nielicznych operatach (nie więcej niż w 5 operatach objętych tym samym postanowieniem o powołaniu na biegłego), Komisja sporządza protokół zawierający uwagi i wyznacza biegłemu 7-dniowy termin na dokonanie poprawek w operacie szacunkowym i ponowne złożenie operatu do Starostwa Powiatowego w Lubartowie;
  - 2) w przypadku stwierdzenia istotnych błędów lub przekroczenia terminów dotyczących sporządzenia operatów, Komisja sporządza protokół zawierający uwagi i wyznacza biegłemu 14-dniowy termin na dokonanie poprawek w operacie szacunkowym i ponowne złożenie operatu do Starostwa Powiatowego w Lubartowie lub dodatkowy 7-dniowy termin na przedłożenie operatu szacunkowego, ponadto przekazuje informację o wadliwie sporządzonym operacie szacunkowym lub jego braku prowadzącemu postępowanie;

- 3) w przypadku niedotrzymania określonych w pkt 1 i 2 terminów lub ponowne przedłożenie przez biegłego wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego, organ prowadzący postępowanie może pozbawić rzeczoznawcę majątkowego statusu biegłego w danym postępowaniu, a także może ukarać biegłego na podstawie art. 88 K.p.a.
17. W przypadku stwierdzenia przez Komisję istotnych błędów w operatach szacunkowych lub w przypadku powtarzającego się niedotrzymywania terminów przedstawienia operatów, Komisja może złożyć wniosek do Starosty Lubartowskiego o wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z Listy, bez prawa występowania o ponowny wpis na Listę przez okres 2 lat od daty wykreślenia.
18. Wykreślenie rzeczoznawcy majątkowego z Listy w myśl ust. 14 nie ma wpływu na udział rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach, w których został on uprzednio powołany na biegłego i w których nie został pozbawiony statusu biegłego.
19. W przypadku, gdy operat szacunkowy będzie zawierał wady fizyczne lub wady prawne w rozumieniu art. 556 k.c. Staroście Lubartowskiemu przysługują uprawnienia nabywcy wynikające odpowiednio z tytułu rękojmi za wady przy sprzedaży przez okres 2 lat od kiedy Komisja odebrała bez zastrzeżeń operat szacunkowy.
20. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organ odwoławczy lub sąd, organ zwraca się do biegłego o ustosunkowanie się do wykazanych nieprawidłowości, a w przypadku nieuzasadnionej odmowy przez biegłego sporządzenia opinii zgodnie z zaleceniami ww. organów, organ może zobowiązać biegłego do zwrotu kosztów sporządzenia opinii z uwagi na konieczność powołania innego biegłego w danej sprawie.
21. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, dokonanej na wniosek organu prowadzącego postępowanie, biegły jest zobowiązany do zwrotu wynagrodzenia wypłaconego przez organ za zakwestionowany operat oraz do zwrotu kosztów oceny operatu.

#### § 4

1. Powołany na biegłego rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do dokonania oględzin nieruchomości, sporządzenia opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego i doręczenia go w miejscu i terminie wskazanym w postanowieniu Starosty Lubartowskiego o powołaniu na biegłego, a także do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych, których przedmiot związany jest z wykonanymi pracami przez okres 24 miesięcy licząc od dnia odbioru operatu szacunkowego.

2. Przedłużenie terminu na sporządzenie operatu szacunkowego może nastąpić jedynie na uzasadniony wniosek biegłego, na podstawie postanowienia, na które nie służy zażalenie.
3. Za wyjątkiem dokumentów przekazanych przez organ, znajdujących się w aktach sprawy, biegły we własnym zakresie i na własny koszt zbierze dokumentację niezbędną do sporządzenia wyceny oraz dołączy ją do operatu szacunkowego.

#### § 5

1. Na wniosek organu prowadzącego postępowanie biegły zobowiązuje się, w ramach wynagrodzenia za wykonane prace, do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia, poprzez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli (art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).
2. Biegły zobowiązuje się, w ramach wynagrodzenia za wykonane prace, 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).
3. Na wniosek organu prowadzącego postępowanie biegły zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych oraz postępowaniach prowadzonych przez organy odwoławcze, zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego.

#### § 6

1. W przypadku czasowej przeszkody (długotrwała choroba, wyjazdy) w przyjmowaniu obowiązków biegłego, rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek pisemnego poinformowania Komisji 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.

**STAROSTA LUBARTOWSKI**  
21-100 LUBARTÓW  
ul. Słowackiego 8  
tel. /081/855-28-65

**STAROSTA**  
  
Fryderyk Kula