

Już od 1992 r. prowadził własną działalność gospodarczą w zakresie usług projektowych w budownictwie, a po uzyskaniu uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego – także w zakresie szacowania nieruchomości. W tym czasie wykonywał liczne opinie sądowe, ekspertyzy budowlane, operaty szacowania nieruchomości.

Inż. Wojciech Ptasznik to barwna postać. Zajmuje się w swoim życiu nie tylko pracą zawodową, także uczy w Technikum Budowlanym. Jest niezwykle aktywnym w działalności społecznej, bierze czynny udział w licznych konferencjach naukowo – technicznych, Krajowych Konferencjach Rzeczoznawców Majątkowych, bierze udział w pracy Zarządu Oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Jest autorem kilku znaczących autorskich książek.

Kolego Wojciechu – zostajesz w naszej pamięci, bo przeszłość zachowana w pamięci staje się częścią teraźniejszości.

Stanisław Różanka



POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW
WYCENY NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄD GŁÓWNY
POLISH SOCIETY OF REAL ESTATE VALUERS
THE BOARD OF ADMINISTRATION

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax: 022 828-64-54

BIULETYN

Nr 67

luty - marzec 2007 r.

motto: Verba volant scripta manent
słowa ulatują, zapiski pozostają

*Szanowne Koleżanki!
Szanowni Koledzy!*

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości rozpoczyna piętnasty rok działalności. O tym doniosłym fakcie przypomina nam w swoim stylu Pan Edward Wyrwas – Prezes Oddziału PSRWN w Piotrkowie Trybunalskim:

„Wiść niesie po świecie, że PSRWN obchodzi w tym roku swoje 15-lecie. Szczególnie my się cieszymy, bo do tego Stowarzyszenia należymy. Walny Zjazd Delegatów obradował będzie w Łodzi, skąd V-ce Prezydent Tomasz Telega pochodzi. Pan Prezydent prof. Hopfer też do nas zawiedzie – aż z Warszawy do nas na Zjazd przyjedzie. Wszak nie powiem nic nowego, że prof. Hopfer jest Ojcem Rzeczoznawstwa Majątkowego. A jak trochę podyskutujemy, to za sprawą Stanisława Różanki będzie co nalać do saganka i szklanki” (całość wypowiedzi w następnym Biuletynie).

Oprócz tego miłego „wierszowania” – przeczytajcie Państwo i przedyskutujcie projekt zmian w Ustawie o gospodarce nieruchomościami i projekty Rozporządzeń Ministra Budownictwa.

Stanisław Różanka
Sekretarz Generalny PSRWN

Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA

LIST DO PREZESÓW STOWARZYSZENIA

Warszawa, dnia 06 marca 2007 r.

Szanowni Państwo
Prezesa Oddziałów PSRWN

Nr 39/07

Uprzejmie informuję, że trwają prace przygotowujące VI Walny Zjazd Delegatów PSRWN. Decyzją Prezydium PSRWN ustalono:

1. Zjazd odbędzie się w Łodzi w dniach 1 – 2 czerwca 2007 r.
2. Organizatorem Zjazdu jest Oddział PSRWN w Łodzi.
3. W skład zespołu organizacyjnego wchodzi:
Krzysztof Kozłowski
Janusz Jasiński
Stanisław Różanka
4. Koszt udziału jednego Delegata w Zjeździe wynosi 450 zł. (czterysta pięćdziesiąt złotych). W kwocie tej nie uwzględniono kosztów hotelu oraz kosztów podróży.
5. Zgłoszenia delegatów do udziału w Zjeździe należy przesłać do:
 - Oddziału w Łodzi w celu zamówienia hotelu i przygotowania identyfikatorów,
 - wykaz delegatów należy przesłać do Biura Zarządu Głównego PSRWN w celu przygotowania mandatów;
 - oraz dokonać wpłaty na konto PSRWN Zarząd Główny, 00 - 043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5; Bank BPH S.A. 72 1060 0076 0000 3200 0043 4648, (VI Walny Zjazd).

WSPOMNIENIA

Inż. Wojciech Ptasznik 1940 – 2007

W dniu 25 stycznia 2007 r. zmarł przeżywszy 66 lat inż. Wojciech Potasznik, nauczyciel, rzeczoznawca majątkowy, uprawniony inżynier budownictwa lądowego, wybitny specjalista w zakresie budownictwa.

W czwartek 25 stycznia 2007 r. zmarł nagle nasz Kolega Wojciech Potasznik. Jeszcze w środę był na systematycznie organizowanym szkoleniu Oddziału Warszawskiego PSRWN, dotyczącym szacowania nieruchomości. A w czwartek przynębiająca wiadomość. Pozostawił żonę i córkę i nas kolegów zszokowanych tym faktem.

Pożegnaliśmy Go na Cmentarzu Bródnowskim po nabożeństwie żałobnym w kościele św. Wincentego (murowany) w gronie rodziny, kolegów rzeczoznawców majątkowych, rzeczoznawców budowlanych, geodetów.

Prezes Oddziału PSRWN Stanisław Kolanowski w serdecznych i ciepłych słowach, ze wzruszeniem pożegnał byłego w minionych latach Prezesa Oddziału Warszawskiego.

Urodził się 15 września 1940 r. w Starogardzie Gdańskim. Studia wyższe odbył na Politechnice Szczecińskiej na Wydziale Budownictwa i Architektury w latach 1964 – 1969 uzyskując stopień inżyniera budownictwa lądowego. W latach 1971 – 1972 studiował na studiach podyplomowych na Politechnice Warszawskiej w zakresie ekonomiki i organizacji budownictwa.

Pracę zawodową rozpoczął już w czasie studiów w Dyrekcji Inwestycji Miejskich w Szczecinie. Po ukończeniu nauki i przeniesieniu się do Warszawy, w latach 1971 – 1980 pracował jako adiunkt w Instytucie Organizacji Zarządzania i Ekonomiki Przemysłu Budowlanego. Do szczególnie ważnych okresów w Jego karierze zawodowej zaliczyć należy pracę w Warszawskim Przedsiębiorstwie Budownictwa Przemysłowego Kablobeton i pracę w Inspektoracie Nadzoru Budowlanego.

KURSY, SEMINARIA, SZKOLENIA

1. Seminarium MASTERCLASS IN SALES nt.: „Jak sprzedawać ZAWSZE i zarabiać WIĘCEJ” 3 kwietnia 2007 r. w Hotelu Radisson w Warszawie. Federacja poleca uczestnictwo. Dla rzeczoznawców majątkowych 5% zniżki.

www.gitomer.pl/

2. W dniu 26 – 27 kwietnia 2007 KONFERENCJA

NOWE FUNKCJE OBIEKTÓW POPRZEMYSŁOWYCH W ŁODZI

Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych organizuje konferencję na temat "Nowe funkcje obiektów przemysłowych w Łodzi".

Głównym celem konferencji jest przedstawienie nowych inwestycji, które łącząc historię z nowoczesnością zmieniają funkcję starych obiektów przemysłowych, kształtując nowy wizerunek naszego miasta.

www.pfva.com.pl/upload/Konferencja_karta.pdf

OFERTA PRACY

King Sturge, firma działająca na europejskim rynku nieruchomości poszukuje do pracy w Warszawie młodych absolwentów lub studentów 5 roku zainteresowanych karierą zawodową w rzeczoznawstwie majątkowym. Prosimy o rozpowszechnienie tej informacji wśród członków waszego Stowarzyszenia.

www.pfva.com.pl/upload/add_graduates.doc

Uprzejmie przypominam, że:

1. W terminie do 31 marca 2007 r. należy zorganizować zebrania sprawozdawczo – wyborcze, na których należy wybrać delegatów w liczbie: jeden Delegat na 10 członków Oddziału – zgodnie z Ordynacją Wyborczą.
2. Dla potrzeb przygotowania książki: „Sprawozdanie z działalności Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości za kadencję 2004 – 2007” należy przygotować sprawozdanie Oddziału wg oczekiwań zawartych w piśmie z dnia 29 listopada 2006 r.

Bardzo proszę o dotrzymanie ustalonego terminu 10 kwietnia 2007 r. Przekroczenie tego terminu może spowodować niebezpieczne opóźnienie druku książki – „Sprawozdanie...”

3. W dniu 31 grudnia 2007 r. minął termin składania wniosków o honorowe odznaki Stowarzyszenia. Gdyby jednak zaistniała potrzeba zgłoszenia nagłego wniosku, Prezydium jest w stanie rozważyć propozycje.
4. W załączeniu przesyłam Regulamin Zjazdu przyjęty przez Prezydium. Uchwalenie regulaminu należy do pierwszych obowiązków Zjazdu.

*Sekretarz Generalny PSRWN
Stanisław Różanka*

Z ŻYCIA FEDERACJI

1. W dniach 15-17 maja 2008 r. odbędzie się w Warszawie ZJAZD TEGOV-y.

W związku z przyjętym przez Federację zobowiązaniem zorganizowania zjazdu TEGOVy w Warszawie w 2008 roku, Danuta Jędrzejewska-Szmek, jako przedstawicielka Komisji, będzie pracować (wraz z Krzysztofem Grzesikiem jako przedstawicielem Federacji w TEGOVie) nad organizacją zjazdu TEGOVy (posiedzenie Zarządu TEGOVy, jednodniowa konferencja i Walne Zebranie) w dniach 15-16-17 maja 2008 (czwartek - sobota). Dla polskich rzeczoznawców ważna jest informacja, że dzień 16 maja 2008 (piątek) stanowić będzie konferencję międzynarodową dostępną również dla osób spoza TEGOVy. Wszelkie informacje, w tym warunki uczestnictwa w konferencji w dniu 16 maja, po zamknięciu wiodących spraw organizacyjnych, zostaną do końca listopada 2007 przekazane na stronę Federacji.

Informuje Danuta Jędrzejewska-Szmek
Przewodnicząca Komisji Współpracy
Międzynarodowej

2. Oficjalne komunikaty Zarządu PFSRM

Zarząd podjął decyzje o umieszczaniu oficjalnych komunikatów **na stronie głównej witryny internetowej PFSRM, oraz ewentualnie na poszczególnych forach**. Zrezygnowano tym samym z publikowania oficjalnych wypowiedzi na liście dyskusyjnej. Podjęcie takiej decyzji podyktowane zostało obniżeniem się poziomu dyskusji (kreowanym przecież przez samych uczestników listy) przede wszystkim poprzez używanie obelżywych słów (przeciwko któremu to używaniu Zarząd stanowczo zaprotestował).

3. Zmiana pełnomocników Zarządu

Na miejsce dotychczasowych powołano nowych: pełnomocnika Zarządu ds. praktyk oraz pełnomocnika Zarządu ds. public relations. Zostali nimi odpowiednio: Pani Barbara Katarzyna Stasiak i Pani Marta Górka.

Sprawy te związane są z licznymi odwołaniami i w związku z tym udziałem rzeczoznawców majątkowych w rozprawach administracyjnych, przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz w postępowaniach sądowych. Niezbędna jest zatem współpraca urzędów z grupą najlepszych fachowców, posiadających duże doświadczenie zawodowe i świadomość odpowiedzialności za podejmowane czynności. Źle wykonana wycena może mieć poważne skutki finansowe dla stron postępowania administracyjnego przewyższające wielokrotnie wartość przedmiotu zamówienia.

Dlatego też niewłaściwe są przetargi, w których jedynym kryterium wyboru wykonawcy jest cena za bliżej nieokreśloną usługę w zakresie szacowania nieruchomości. W ten sposób znacznie ogranicza się weryfikację merytoryczną oferentów, a ceny usług, które wykonują określone są bez uzasadnionej kalkulacji. Wynikiem tych działań jest bylejąkość opracowań, co w efekcie uderza zarówno w ich autorów, jak również w zamawiających wyceny.

Instytucje państwowe, do których obowiązków należy przestrzeganie porządku prawnego i formułowanie praktycznych zasad wypełniania tego, co ustawodawca w aktach prawnych zapisze, powinny pamiętać, iż celowe i oszczędne wydatkowanie środków finansowych musi uwzględniać zachowanie zasady uzyskiwania najlepszych efektów z zainwestowanych środków publicznych, jakimi są pieniądze wydawane na wyceny nieruchomości. Dlatego też, wartość intelektualna, z jaką mamy do czynienia przy wycenach nieruchomości nie może być kupowana za najniższą cenę.

Uważamy, iż przy zamawianiu wycen nieruchomości powinna istnieć możliwość stosowania procedur wewnętrznych, a nie ścisłe regulacje ustawowe, co ma szczególne znaczenie w bardzo specyficznych usługach, gdzie podstawą dobrego działania jest zdobyta wiedza i doświadczenie. Taką specyficzną usługą jest wycena nieruchomości.

Warszawa, luty 2007

Dlatego nieprawidłowe są praktyki stosowane w przetargach organizowanych głównie w jednostkach samorządowych i administracji rządowej, na bliżej nieokreślone nieruchomości, które sukcesywnie, w ciągu roku miałyby podlegać wycenie. Wszak przedmiotem wyceny może być mała niezabudowana działka gruntu jak również duża zabudowana kilkudziesięcioma obiektami nieruchomość przemysłowa.

Ponadto, operat szacunkowy dotyczący tej samej nieruchomości, ale wycenianej do różnych celów wymaga różnego podejścia do wyceny, które narzucone jest przepisami prawa, a to z kolei przekłada się na różną wartość. Nie można prawidłowo skalkulować kosztu wykonania operatu szacunkowego, jeżeli nieznane są parametry nieruchomości, a cel jest określony w sposób wieloznaczny. W takiej sytuacji rzeczoznawca nie jest w stanie przewidzieć jakiego nakładu pracy, jakich dokumentów i jakich czynności dana usługa będzie od niego wymagać. Przygotowana w ten sposób *specyfikacja istotnych warunków zamówienia* jak również przeprowadzone w oparciu o nią postępowanie o zamówienie publiczne są jawnym naruszeniem przepisów art. 7 i art. 29 przywołanej wyżej ustawy.

Interpretacja przepisów prawnych o zamówieniach publicznych jest niespójna, a wręcz wzajemnie się wykluczająca z obowiązującymi przepisami w zakresie szacowania nieruchomości. Z jednej strony rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania operatów szacunkowych wówczas, jeżeli znany jest przedmiot i cel wyceny, z drugiej strony organizowanie przetargów bez precyzyjnego określania przedmiotu i celu wykonania operatu szacunkowego zmusza do kreowania cen określanych bez uzasadnionej kalkulacji. Zamawiającemu nie wolno przygotować postępowania, które narusza inne przepisy rangi ustawowej, a taka sytuacja ma miejsce w omawianych przypadkach.

Należy zwrócić uwagę, iż wyceny nieruchomości wykonywane w jednostkach samorządowych i administracji rządowej charakteryzują się dużym stopniem trudności (sprawy dotyczące wywłaszczeń, zwrotów nieruchomości, trwałego zarządu, służebności, opłat planistycznych i adiacenckich itp.)

Przy okazji dokonywania powyższej zmiany omówiono zarówno dotychczasowy dorobek Federacji w zakresie praktyk, jak i bieżące problemy związane z tym tematem, a w tym najważniejszy – związany z przekraczaniem przez uprawnionych do prowadzenia praktyk limitu praktykantów (limitu wynikającego z regulaminu organizacji praktyk zawodowych, określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 17.02.2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych). Tematem dyskusji stał się także niewielki, a wręcz znikomy udział środowiska rzeczoznawców majątkowych na scenie publicznej (prasa, telewizja). Uczestnicy spotkania jednym głosem mówili o konieczności „wyjścia” rzeczoznawców ze swego rodzaju autoizolacji i czynnego udziału w dyskusjach rozgrywających się na łamach prasy i programów telewizyjnych dotyczących rynku nieruchomości.

4. Legislacja

W dniu 8 lutego obradowała po raz pierwszy Komisja Legislacji PFSRM w nowym składzie. Komisja powołała sekretarza w osobie Bogusławy Szczepanik oraz 2 zastępców przewodniczącego w osobach Stanisława Kolanowskiego i Haliny Jaskulskiej. Komisja omówiła plan pracy, który obejmuje:

- monitoring uchwalanych aktów prawnych dotyczących problematyki rynku nieruchomości, a także bieżących orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego w tym zakresie,
- udział w procesie legislacyjnym poprzez udział w pracach komisji uzgodnień resortowych i międzyresortowych,
- monitoring resortowych projektów aktów prawnych i ich zmian z zakresu rynku nieruchomości,
- opracowywanie propozycji zmian do obowiązujących aktów prawnych jako stanowisko środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Komisja postanowiła opracować regulamin działania oraz podzieliła pomiędzy członków zakresy monitorowania zmian legislacyjnych. (MR)

Zarząd omówił 12 lutego 2007 r. zadania i metody działania w obszarze legislacji dotyczącej zawodu rzeczoznawcy i gospodarki nieruchomościami wynikające z zamierzeń i przedsięwzięć władz państwowych oraz przyjętych przez Radę Krajową kierunków rozwoju zawodu. Trwające prace w Ministerstwie Budownictwa nad projektami zmian ustaw, którymi rzeczoznawcy są zainteresowani, pociągają za sobą konieczność uczestnictwa środowiska rzeczoznawców w tychże pracach. W związku z tym Zarząd oddelegował następujące osoby do udziału w pracach legislacyjnych: Leszek Cieciora, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Krzysztof Urbańczyk. Osoby te zostaną zarekomendowane w wystosowanym piśmie do Dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości przy Ministerstwie Budownictwa Grzegorza Majcherczyka. Ponadto zaproponowano, aby przy pracach legislacyjnych asystowali członkowie wszystkich czterech federacji, zwłaszcza, że przedmiotem aktualnych prac jest stworzenie odrębnej ustawy o „zawodach nieruchomościowych”, a więc ustawy, którą zawody reprezentowane przez te federacje są żywotnie zainteresowane.

Sprawozdanie ze spotkania z Wiceministrem Piotrem Stycznem w Ministerstwie Budownictwa, w dniu 28.02.2007 r.,

w sprawie dot. opracowania projektu nowej ustawy o działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz projektów nowych rozporządzeń do projektu ustawy:

- 1/ *Rozporządzenia w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników obrotu nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości,*
- 2/ *Rozporządzenia w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.*

W spotkaniu uczestniczyli:

Wiceminister Piotr Styczeń, Dyr. Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Grzegorz Majcherczyk, Z-ca Dyr. Dep. Marzinek, prof. Wojciech Wilkowski, oraz przedstawiciele 5-u Federacji stowarzyszeń zawodowych zawodów: rzeczoznawców

Powstały również, wzorowane na najlepszych, w tym angielskich i amerykańskich normach zawodowych, standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Powyższe przepisy narzucają określone podejścia i metody wyceny, a także przebieg procesu szacowania nieruchomości. Ich wybór uzależniony jest przede wszystkim od rodzaju przedmiotu wyceny i celu, jakiemu ma służyć operat szacunkowy.

Należy podkreślić, iż sporządzenie operatu szacunkowego jest zadaniem zindywidualizowanym. Operat szacunkowy dotyczy wyceny **konkretnej** nieruchomości, a zatem musi uwzględniać jej **szczególne** cechy fizyczne, użytkowe i uwarunkowania prawne takie jak forma władania, służebności i inne obciążenia.

W zależności od rodzaju nieruchomości i celu wyceny rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest zastosować odpowiedni sposób wyceny. Praktyczna jego realizacja ma istotny wpływ na jakość operatu szacunkowego i określaną w nim wartość, która stanowi podstawę do podejmowania decyzji finansowych stron uczestniczących w obrocie nieruchomościami. Dla zapewnienia pełnej jednoznaczności i wystarczającej szczegółowości oraz uwzględnienia indywidualnych sytuacji występujących w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, **konieczny jest rozwinięty opis przedmiotu zamówienia**. Dopiero jego precyzyjne określenie może gwarantować poprawne wykonanie wyceny oraz umożliwić oszacowanie nakładu pracy niezbędnego do jej wykonania, a tym samym również określić cenę za tę usługę.

Opis przedmiotu zamówienia, w takim zakresie jak jest wskazany w art. 29 ustawy *Prawo zamówień publicznych* powinien być ścisły i oparty o obiektywne kryteria. Przedmiotem operatu szacunkowego jest jedna ściśle zdefiniowana nieruchomość, a wykonanie usługi rzeczoznawcy majątkowego jest bezpośrednio związane z jej określeniem.

W załączeniu do niniejszego pisma, przedkładamy pod rozważenie Pana Prezydenta argumenty Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych dotyczące przetargów na wyceny, gdzie brak jest określenia, jaka nieruchomość będzie oszacowana.

Z poważaniem Andrzej Hopfer
Prezydent PFSRM

STANOWISKO

Zarządu Polskiej Federacji

Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

w sprawie określania przedmiotu i celu wyceny w świetle organizowanych przetargów na usługi rzeczoznawców majątkowych oraz warunków stawianych wykonawcom i kryterium oceny ofert.

Rzecznawstwo majątkowe jest zawodem, który wykonywany z odpowiedzialnością, służy prawidłowości zarządzania ogromnym kapitałem publicznym, jaki stanowią nieruchomości: nabywane, sprzedawane, przynoszące dochód z najmu, użytkowania wieczystego, zamieniane przez podmioty publiczne. Rzecznawcy majątkowi zaliczani są do osób zaufania publicznego, wykonujących bardzo odpowiedzialną pracę, wymagającą posiadania wysokiej wiedzy fachowej i dużego doświadczenia.

Z tego względu problem, w jaki sposób zlecać wykonanie usług szacowania nieruchomości powinien być przedmiotem szczególnego zainteresowania nie tylko rzeczoznawców majątkowych, ale przede wszystkim zamawiających te usługi.

Operat szacunkowy – to opinia na piśmie, ekspertyza rzeczoznawcy majątkowego określająca wartość majątku. To wynik żmudnej pracy i twórczego intelektualnego wysiłku nad wycenianą nieruchomością i rynkiem nieruchomości.

Jest to dyscyplina tak ważna, że sposób wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego określony został w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U Nr 207, poz. 2109).

majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości. Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych reprezentował Kol. Leszek Cieciora - przewodniczący Komisji Legislacji PFSRM.

Dotychczas obowiązująca ustawa ogn zawiera zasady gospodarowania nieruchomościami oraz zasady funkcjonowania zawodów związanych z „obsługą” zagadnień gospodarowania nieruchomościami.

Minister poprosił o opinię czy jest uzasadnione rozdzielenie zasad funkcjonowania zawodów w/wym w ustawie ogn od „treści merytorycznych”?

Zapisy w projekcie do nowej ustawy powinny udzielić odpowiedzi na pytania:

Jak skonstruować dostępność do zawodów?, kto?, kiedy?, może ubiegać się o uzyskanie kwalifikacji w w/wym zawodach? Jakie cechy powinien spełniać kandydat w zakresie wykształcenia?, wyższe?, średnie? Czy powinny funkcjonować licencje, uprawnienia zawodowe?, jedno?, czy dwustopniowe?, studia podyplomowe?, praktyki zawodowe?

Zdaniem Ministra licencje powinny być utrzymane, ale wydaje się, że organ centralny nie korporacje zawodowe.

Ustawa między innymi powinna pokazać relacje pomiędzy osobą z licencją a rynkiem oraz osobą bez licencji, także relacje między osobą prowadzącą działalność gospodarczą a osobą z licencją, problem ubezpieczeń, np. przymus ubezpieczenia firmy? Do rozważenia: czy karać f-mę za brak ubezpieczenia?, praktyki zawodowe?.

Proponowany podział pracy:

Resort opracuje projekty dot. zagadnień;

- doskonalenia zawodowego i współpracy zawodów związanych z obsługą gospodarowania nieruchomościami,
- reprezentowanie zawodów,
- części merytoryczne dot. poszczególnych zawodów opracują przedstawiciele zawodów.

Proponowany harmonogram prac;

- do 23 marca br. spotkanie i dyskusja w Departamencie,
- do 31 marca spotkanie i dyskusja u Wiceministra,

- zgodnie z zamierzeniem resortu projekty do końca czerwca będą przekazane do Komisji Sejmowej.

Zarząd PFSRM na najbliższym posiedzeniu w dniu 20.03.2007 r. podsumuje dotychczasowe działania, jakie w powyższej sprawie przeprowadził powołany do bieżącej współpracy z Ministerstwem, Zespół w składzie:

Zdzisława Ledzion Trojanowska	– przewodnicząca Rady Programowo-Naukowej
Leszek Cieciora	– przewodniczący Komisji Legislacji
Krzysztof Urbańczyk	– Wiceprezydent PFSRM

i przekazać wstępne propozycje Zespołu do konsultacji w Stowarzyszeniach.

Podsumowanie tych konsultacji zostanie dokonane na posiedzeniu Rady Krajowej w dniach 12/13 kwietnia br., na które zostanie zaproszony także wiceminister Piotr Styczeń.

Leszek Cieciora
Przewodniczący Komisji Legislacji

Materiały w kształcie przekazanych przez ministerstwo na spotkaniu w dniu 28.02.2007 – patrz strona www.mb.gov.pl (projekty aktów prawnych, rozporządzenia). W załączeniu projekt Rozporządzenia Ministra Budownictwa w sprawie stałego doskonalenia zawodowego...

Działania Pani Heleny Kolany wpisują się w zamierzenia PFSRM, których celem jest doprowadzenie do przestrzegania prawa w zakresie zamówień publicznych na usługi wyceny nieruchomości, co potwierdził w wyroku z dnia 14 listopada 2006 r. Zespół Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych. Dowodem na słuszność naszych działań w tym zakresie są kolejne wyroki Zespołu Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych uwzględniające odwołania rzeczoznawców majątkowych z innych miast, w przypadku braku prawidłowego opisu przedmiotu zamówienia.

W postępowaniu odwoławczym przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu pełnomocnicy Gminy Wrocław mieli okazję udowodnić, że Wydział Zamówień Publicznych Miasta Wrocławia zorganizował przetarg na wyceny nieruchomości zgodnie z prawem. Niestety nie skorzystali z tego, lecz skupili się na tym, żeby głównie zdeprecjonować osobę rzeczoznawcy majątkowego, Panią Helenę Kolany. Jest to tym bardziej zaskakujące, że nikt nie spodziewał się, iż w tak ważnej dla obu stron sprawie, zamiast merytorycznych argumentów, nastąpiło szkalowanie wykonawców przed obliczem Sądu.

Panie Prezydencie, myślę, że przyczyną konfliktu na linii „zamawiający-wykonawca” może być niedostateczna wiedza na temat usług związanych z wykonywaniem wycen nieruchomości i przepisów prawa, które obowiązują rzeczoznawców majątkowych. Współpraca przy opracowaniu zasad dobrej praktyki w przetargach publicznych na sporządzenie operatów szacunkowych, którą chcemy zaproponować wszystkim jednostkom samorządowym i administracji rządowej, rozwiałaby wiele wątpliwości w tym zakresie. Wszak są gminy, którym udaje się prawidłowo opisać przedmiot zamówienia w przetargach na usługi związane z szacowaniem nieruchomości i nie są narażone na prowadzenie procedur odwoławczych w zamówieniach publicznych.

Na zakończenie, pragnę zwrócić uwagę, że przy wycenie nieruchomości mamy do czynienia z wartością intelektualną, gdzie podstawą dobrego działania jest zdobyta wiedza i doświadczenie.

ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

Spór o rozwinięty opis przedmiotu zamówienia.

Prezydent PFSRM Prof. A. Hopfer skierował protest do Prezydenta m. Wrocławia w sprawie sposobu organizowania przetargów dla rzeczoznawców majątkowych. List ten oraz wypracowane przez Komisję ds. Zamówień Publicznych PFSRM stanowisko dotyczące tego problemu przekazujemy do ewentualnego wykorzystania.

Pan Rafał Dutkiewicz
Prezydent Miasta Wrocławia

Szanowny Panie Prezydencie

W ślad za listem Pani Heleny Kolany, rzeczoznawcy majątkowego, która jest członkiem Wrocławskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wyrażamy poparcie dla podjętych przez nią działań, o których poinformowała Pana w osobnym piśmie, a dotyczących nieprawidłowości w przetargach na wyceny nieruchomości organizowanych w Urzędzie Miasta Wrocław.

Pani Helena Kolany w słusznej sprawie złożyła protest, a następnie odwołanie do Urzędu Zamówień Publicznych, ponieważ Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stoi na stanowisku, że nie można złożyć racjonalnej oferty cenowej na wykonywanie wycen nieruchomości, jeśli nie wiadomo, jaka konkretnie nieruchomość podlega oszacowaniu. W tej kwestii stanowisko PFSRM zostało sprecyzowane jednoznacznie, ponieważ ponad 90% rzeczoznawców majątkowych dobrowolnie nie uczestniczy w przetargach na wyceny nieruchomości, w których brak jest określonego przedmiotu wyceny, czyli wskazania konkretnej nieruchomości.

Drugim powodem naszego wystąpienia jest chęć nawiązania współpracy z władzami największych miast w zakresie zasad organizowania przetargów na wyceny nieruchomości. Jest to zagadnienie, którego skutki odczuwane są w inwestycjach publicznych, w projektach finansowanych z funduszy UE i racjonalnym gospodarowaniu olbrzymim kapitałem, jaki stanowią nieruchomości.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA BUDOWNICTWA ¹⁾

z dnia 2007 r.

w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości

Na podstawie art. 197 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm. ²⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) sposoby stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;
- 2) sposób dokumentowania spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;
- 3) kryteria oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ministrze – należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej;
- 3) ministerstwie - należy przez to rozumieć urząd obsługujący ministra;

¹⁾ Minister Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 roku w sprawie szczegółowego działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, Nr 249, poz. 182.

- 4) osobie uprawnionej - należy przez to rozumieć osobę, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami;
- 5) organizacji zawodowej – należy przez to rozumieć stowarzyszenie lub związek stowarzyszeń osób uprawnionych;
- 6) przedsiębiorcy – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r. Nr 173, poz. 1807 z późn. zm³);
- 7) uczestniku kształcenia – należy przez to rozumieć osobę uprawnioną biorącą udział w seminarium, kursie specjalistycznym lub szkoleniu w charakterze słuchacza;
- 8) seminarium - należy przez to rozumieć formę kształcenia o czasie trwania od 5 do 14 godzin zajęć edukacyjnych, której ukończenie umożliwia uzyskanie lub uzupełnienie wiedzy ogólnej, umiejętności lub kwalifikacji zawodowych, realizowaną zgodnie z programem nauczania przyjętym przez organizatora seminarium;
- 9) szkoleniu - należy przez to rozumieć formę kształcenia o czasie trwania od 15 do 29 godzin zajęć edukacyjnych, której ukończenie umożliwia uzyskanie lub uzupełnienie wiedzy ogólnej, umiejętności lub kwalifikacji zawodowych, realizowaną zgodnie z programem nauczania przyjętym przez organizatora szkolenia;
- 10) kursie specjalistycznym - należy przez to rozumieć formę kształcenia o czasie trwania nie krótszym niż 30 godzin zajęć edukacyjnych, której ukończenie umożliwia uzyskanie lub uzupełnienie wiedzy ogólnej, umiejętności lub kwalifikacji

-15-

³ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 277, z 2005 r. Nr 33, poz. 289, Nr 94, poz. 788, Nr 143, poz. 1199, Nr 175, poz. 1460, Nr 177, poz. 1468, Nr 178, poz. 1480, Nr 179, poz. 1485, Nr 180, poz. 1494, Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 17, poz. 127, Nr 144, poz. 1043 i 1045, Nr 158, poz. 1121, Nr 171, poz. 1225, Nr 235, poz. 1699.

Rozdział 5 Przepisy przejściowe i końcowe

- § 13.1. Uczestnictwo osoby uprawnionej, przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, w formach doskonalenia kwalifikacji zawodowych określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 35, poz. 314) uznaje się za doskonalenie zawodowe w rozumieniu przepisów rozporządzenia i zalicza się na poczet okresu rozliczeniowego obejmującego rok 2007 z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Sposób zaliczania form stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych wynikających z przepisów dotychczasowych określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 dokumentami potwierdzającymi obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych są dokumenty określone w § 47 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury.
- § 14. W przypadku osoby uprawnionej, która uzyskała uprawnienia lub licencję zawodową po dniu wejścia w życie rozporządzenia, za pierwszy okres rozliczeniowy uznaje się rok następujący po roku, w którym osoba uprawniona uzyskała uprawnienia lub licencję zawodową.
- § 15. Tracą moc przepisy rozdziału 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 35, poz. 314).
- § 16. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem

5. W przypadku niedopełnienia przez organizatora kształcenia obowiązków określonych w ust. 2, 3 lub 4, wpis do rejestru organizowanego przez niego kolejnego seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego może nastąpić dopiero po upływie roku od dnia zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.
6. Informacja o zaistnieniu sytuacji określonej w ust. 5 podlega publikacji na stronach internetowych ministerstwa.
- § 10.1. Osoba uprawniona przechowuje zaświadczenie, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1, przez okres 36 miesięcy licząc od początku roku, następującego po roku, w którym zorganizowano seminarium, szkolenie lub kurs specjalistyczny, przedstawia je na każde żądanie ministra.
2. Wzór zaświadczenia, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

Rozdział 4

Kryteria oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych

- § 11.1. Spełnienie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rozliczane jest przez ministra w następujących po sobie okresach, z których każdy obejmuje 1 rok kalendarzowy.
2. Spełnienie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych stanowi uczestnictwo osoby uprawnionej w okresie rozliczeniowym, w co najmniej 50 godzinach zajęć edukacyjnych w dowolnie wybranych formach kształcenia, wymienionych w § 2 pkt 8, 9 i 10.
3. Rozliczenie następuje na podstawie list obecności oraz rejestrów wydanych zaświadczeń, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 i 3.
- § 12. W przypadku wątpliwości co do prawdziwości bądź prawidłowości dokumentów, o których mowa w § 8 i 9, minister wzywa:
 - 1) osobę uprawnioną do przedstawienia zaświadczeń, o których mowa w § 9 ust. 1;
 - 2) organizatora kształcenia do przedstawienia dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 1.

zawodowych, realizowaną zgodnie z programem nauczania przyjętym przez organizatora kursu specjalistycznego.

Rozdział 2

Sposoby stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych

- § 3.1. Stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych, o których mowa w art. 175 ust. 2, art. 181 ust. 2 i art. 186 ust. 2 ustawy, odbywa się przez udział osoby uprawnionej w seminariach, szkoleniach lub kursach specjalistycznych dotyczących gospodarki nieruchomościami i rynku nieruchomości w zakresie uprawnień i licencji zawodowych posiadanych przez osobę uprawnioną.
2. Seminarium, szkolenie i kursy specjalistyczne podlegają rejestracji w rejestrze prowadzonym w systemie informatycznym przez ministra, zwanym dalej rejestrem.
- § 4.1. Organizatorem seminariów, szkoleń oraz kursów specjalistycznych, o których mowa w § 3, zwanym dalej „organizatorem kształcenia”, może zostać:
 - 1) osoba uprawniona prowadząca działalność zawodową co najmniej od 3 lat;
 - 2) organizacja zawodowa;
 - 3) przedsiębiorca, którego zadeklarowany zakres działalności obejmuje organizację seminariów, szkoleń, kursów zawodowych lub innych form kształcenia.
2. Organizator kształcenia zapewnia:
 - 1) kadrę dydaktyczną posiadającą fachową wiedzę z zakresu objętego seminarium, szkoleniem lub kursem specjalistycznym,
 - 2) odpowiednie warunki lokalowe do przeprowadzenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.
- § 5.1. Organizator kształcenia zgłasza do rejestru, seminarium, szkolenie lub kurs specjalistyczny, na formularzu elektronicznym dostępnym na stronach internetowych ministerstwa co najmniej na 14 dni przed planowaną datą rozpoczęcia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.

2. Przy zgłoszeniu do rejestru organizator kształcenia obowiązany jest podać następujące dane:

- 1) firmę, oznaczenie siedziby i adres organizatora kształcenia;
- 2) imię i nazwisko osoby bezpośrednio odpowiedzialnej za organizację seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego;
- 3) tytuł seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego;
- 4) szczegółowy program seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego ze wskazaniem wymiaru godzin poszczególnych części;
- 5) termin i miejsce przeprowadzenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.

§ 6. Warunkiem dokonania wpisu do rejestru jest:

- 1) spełnianie przez organizatora kształcenia warunków określonych w § 3 ust. 1, § 4 i § 5;
- 2) dokonanie przez organizatora kształcenia w dniu zgłoszenia, o którym mowa w § 5 ust. 1, opłaty rejestracyjnej w wysokości 100 zł na konto ministerstwa.

§ 7.1. Minister rejestruje seminarium, szkolenie lub kurs specjalistyczny nadając mu kolejny numer w danym roku kalendarzowym.

2. Informacje o zarejestrowanym seminarium, szkoleniu lub kursie specjalistycznym podlegają publikacji na stronach internetowych ministerstwa.

Rozdział 3

Sposób dokumentowania spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych

§ 8.1. Organizator kształcenia prowadzi dokumentację przebiegu kształcenia.

Dokumentację, o której mowa w ust. 1, stanowią:

- 1) program seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego;
- 2) dziennik zajęć zawierający:
 - a) listę obecności uczestników kształcenia,
 - b) wymiar godzin oraz tematy zajęć;

3) prowadzony w formie elektronicznej rejestr wydanych zaświadczeń o ukończeniu seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.

3. Organizator kształcenia przechowuje dokumentację, o której mowa w ust. 1, przez okres 3 lat licząc od początku roku, następującego po roku, w którym zorganizowano seminarium, szkolenie lub kurs specjalistyczny oraz przedstawia ją na każde żądanie ministra.

4. W przypadku stwierdzenia przez ministra nieprawidłowości w prowadzonej dokumentacji przebiegu kształcenia lub jej braku, wpis do rejestru kolejnego seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego organizowanego przez organizatora kształcenia może nastąpić dopiero po upływie roku od usunięcia nieprawidłowości.

5. Informacja o zaistnieniu sytuacji określonej w ust. 4 podlega publikacji na stronach internetowych ministerstwa.

§ 9.1. Dokumentami potwierdzającymi stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych są:

- 1) zaświadczenie o ukończeniu seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego;
- 2) lista obecności uczestników kształcenia;
- 3) prowadzony w formie elektronicznej rejestr wydanych zaświadczeń o ukończeniu seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.

2. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, organizator kształcenia wydaje uczestnikom kształcenia w ciągu 7 dni od dnia zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.

3. Listę obecności uczestników kształcenia, o której mowa w ust. 1 pkt 2, organizator kształcenia przesyła do ministerstwa w ciągu 7 dni od dnia zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.

4. Rejestr wydanych zaświadczeń, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, organizator szkolenia przesyła drogą elektroniczną do ministerstwa w ciągu 7 dni od dnia zakończenia seminarium, szkolenia lub kursu specjalistycznego.