POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW
WYCENY NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄD GŁÓWNY
POLISH SOCIETY OF REAL ESTATE VALUERS
THE BOARD OF ADMISTRATION
00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax: 22 828-64-54

BIULETYN

NR 79
grudzień 2009 r.

motto: *Verba volant scripta manent*
słowa ulatują, zapiski pozostają



Malowane ustami.
Autor: Monika Kamińska

Jest w moim Kraju zwyczaj, że w dzień wigilijny,
Przy wzejściu pierwszej gwiazdy wieczornej na niebie,
Ludzie gniazda wspólnego łamią chleb biblijny,
Najtkliwsze przekazując uczucia w tym chlebie.

Cyprian Kamil Norwid

SPIS TREŚCI

Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA
§ POSIEDZENIE ZARZĄDU GÓŁWNEGO
§ UCHWAŁY I WNIOSKI RADY KRAJOWEJ z dnia 14 – 15.12.2009
§ TEZY DO DYSKUSJI NA TEMAT ZMIAN ORGANIZACYJNYCH W PFSRM
§ OPINIA KOMISJI EKSPERTÓW
Z ŻYCIA FEDERACJI
§ INFORMACJA O POSIEDZENIU ZARZĄDU PFSRM
§ ZMIANY USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI
§ LIST DO OLGIERDA DZIEKONSKIEGO
§ LIST DO SEJMU
WIADOMOŚCI Z NACZELNEJ ORGANIZACJI TECHNICZNEJ FSNT
PODZIĘKOWANIA
§ DLA PROF. A. HOPFERA
§ DLA DR INŻ. Z. ZYGMUNTOWICZA
KALENDARZ PRAWNY - LISTOPAD 2009 R.

Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA

§ POSIEDZENIE ZARZĄDU GÓŁWNEGO

Posiedzenie Zarządu Głównego PSRWN zostało zorganizowane w dniu 16 grudnia 2009 r. w budynku NOT w Warszawie w sali E (IIp) według planowanego porządku obrad. W posiedzeniu wzięły udział 23 osoby.

Porządek dzienny ZG PSRWN w dniu 16 grudnia 2009 r.:

1. Otwarcie posiedzenia
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wręczenie odznaczenia
4. Relacja z posiedzenia Rady Krajowej Federacji J. Jasiński
   w dniach:
   § 21-22 września 2009 r. we Wrocławiu

§ 21-22 września 2009 r. we Wrocławiu
§ 14-15 grudnia 2009 w Warszawie

5. Informacja o przebiegu i wynikach XVIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych A. Hopfer
6. Informacja o wynikach obrad Komisji Federacyjnej ds. Regulaminu Komisji Arbitrażowej Federacji proponowanej jako druga instancja" R. Maroszek
7. Projekt nowego regulaminu Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej PSRWN M. Skąpska
8. Relacja z przebiegu obrad Walnego Zebrania Sprawozdawczo – Wyborczego Oddziału Warszawskiego – uchwały i wyniki wyborów M. Skąpska
9. PSRWN w nowych uwarunkowaniach społecznych i zawodowych A. Hopfer
10. Przygotowania do VII Walnego Zjazdu Delegatów PSRWN A. Hopfer
11. Realizacja składek członkowskich S. Różanka
12. Życzenia świąteczne i noworoczne

Przebieg obrad:

1. Posiedzenie otworzył Pan Prof. A. Hopfer serdecznie witając przybyłych.
2. Porządek obrad został przyjęty przy czym referowanie pozycji 6, 7 i 8 powierzono Pani M. Skąpskiej.
3. Prof. A. Hopfer wręczył Panu Stanisławowi Kochańskiemu srebrną odznakę PFSRM za Jego działalność stowarzyszeniową.
4. J. Jasiński omówił kolejne dwa posiedzenia Rady Krajowej.
   1) Rada Krajowa: 21-22 września 2009 r. we Wrocławiu.
      Poświęcona była przede wszystkim wyborom przewodniczących i członków Komisji Federacyjnych.
      J. Jasiński omówił szczegółowo przebieg wyborów ze szczególnym podkreśleniem wykazu osób z PSRWN wybranych do Komisji i na przewodniczących.
   2) Rada Krajowa: 14-15 grudnia 2009 r. w Warszawie.
      Do najważniejszych tematów porządku obrad należy zaliczyć:
      - Sprawozdanie z postępowań legislacyjnych. Ref. Krzysztof Bratkowski.
      - Zmiana w schemacie organizacyjnym Federacji, dotycząca Rady Redakcyjnej „Rzeczoznawcy Majątkowego".
      - Sprawozdania (regulaminy i plany pracy) przewodniczących Komisji PFSRM z dotychczasowej działalności:
        § Komisja Samorządu Zawodowego – Wacław Baranowski
        § Komisja Standardów Zawodowych – Jerzy Adamiczka
        § Komisja Szkoleń – Jerzy Filipiak
        § Komisja Wydawnictw – Ryszard Cymerman
        § Komisja Etyki – Jolanta Miłowska
        § Komisja Baz Danych i Analizy Rynku – Jerzy Krzempek
        § Komisja Odznaczeń – Andrzej Bablok
        § Komisja Uznania Zawodowego – Wojciech Ratajczak
      - Rozpatrzenie wniosków Przewodniczących Komisji dotyczących rozszerzenia składów poszczególnych komisji.
      - Sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej kol. Iwo Betke, dotyczące założeń do nowego Regulaminu Komisji Arbitrażowej.
      - Rozpoczęcie środowiskowej dyskusji dotyczącej zmian w Statucie Federacji na podstawie założeń przedstawionych przez Przewodniczącą Rady Naukowo – Programowej Zdzisławę Ledzion – Trojanowską.
      - Wybór przewodniczącego Komisji Prawnej PFSRM.
   3) Uchwały RK stanowią załącznik Nr 1. Do najważniejszych należy zaliczyć Uchwałę nr 69 oraz Uchwałę 63, a także wnioski 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11.
5. Prof. A. Hopfer rozpoczął dyskusję nt. potrzeby utworzenia Zespołu Ekspertów w PSRWN. Udział w dyskusji wzięli T. Telega, Z. Bojar i A. Hopfer. Postanowiono taką grupę Ekspertów powołać w PSRWN.
6. J. Filipiak omówił „Tezy do dyskusji nt. zmian organizacyjnych w PFSRM" zał. nr 2

6. J. Pilpiak omówił „Tezy do dyskusji nt. zmian organizacyjnych w PSRWN" zał. nr 2.
7. M. Skąpska bardzo szczegółowo omówiła:
   - naszą propozycję zmian regulaminu Komisji Arbitrażowej Federacji,
   - projekt regulaminu Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej Opracowanego w Oddziale Warszawskim z zamiarem przedyskutowania w Oddziałach i przyjęcie go do stosowania w PSRWN.
8. Na pytanie A. Hopfera kierowane do A. Gierasimiuka – co słychać w Białymstoku, A Gierasimiuk poinformował, że jest powołany Komitet organizacyjny nowego regionalnego Stowarzyszenia, ale A. Gierasimiuk nie wchodzi w skład twgo komitetu. A. Gierasymiuk podkreślił, że jest członkiem PSRWN i prezesem Oddziału. W Białymstoku był Prezydent Federacji p. K. Urbańczyk na spotkaniu z nowym Regionalnym Stowarzyszeniem.
9. Z. Zygmuntowicz przedstawił swoje stanowisko.
   1) Dotyczy skrócenia czasu praktyki z 12 do 6 m - cy.
      Uważam, że podjęta uchwała przez Radę Krajową, podważająca ten okres jest chybiona. Praktyka zależy wyłącznie od rzeczoznawców majątkowych lub stowarzyszenia i umowy, jaką zawiera z praktykantem. I taka wykładnia tego przepisu powinna obowiązywać w czasie trwania praktyki.
   2) Dotyczy Amronu.
      Uważam, że dalsza współpraca z Amronem oznacza "śmierć" dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Z usług Amronu korzystają nie tylko banki (jak niektórzy uważają), ale zainteresowane zakupem bazy jest wiele innych podmiotów, jak również prokuratura krajowa. Skutek będzie taki, że rzeczoznawcy majątkowi będą musieli udowadniać rozbieżności między bazą z Amronu a określoną wartością rynkową. Baza Amronu nie przedstawia wartości nieruchomości, czy są z rynku pierwotnego, czy z wtórnego. Często informacje tworzące bazy danych w Amronie pochodzą ze źródeł sprzecznych z prawem.
   3) Tezy Pani dr Trojanowskiej
      Tezy Pani dr Trojanowskiej (a właściwie nie wiadomo, czy nie federacyjne) są odwracaniem "kota ogonem". Na kongresie wnioski były takie, aby Federacja zrealizowała je w ciągu dwóch lat. Po dwóch latach Federacja zastanawia się czy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu był zgodny z prawem i czy nie należy pozostawić w Federacji wszystkiego bez zmian (pod hasłem "szanowania dorobku Federacji"). Jeżeli Federacja Stowarzyszeń nie zmieni się na Federację Rzeczoznawców Majątkowych to przewiduję w krótkim okresie jeszcze większy rozpad środowiska na jeszcze inne "organizacje zawodowe". Gdzie spełniony jest postulat o integracji środowiska zapowiedziany w expoze nowego prezydenta K. Urbańczyka. W tej sprawie nic się nie robi, a wręcz odwrotnie (patrz tezy).
   4) Dodatkowo proszę o określenie kompetencji Pełnomocnika ds. ustawicznego kształcenia w PSRWM, jego praw i obowiązków oraz zakresu współpracy, np. z Federacją i Ministerstwem.
10. Po zakończeniu Posiedzenia Z.G. w salach restauracyjnych odbyła się uroczysta kolacja życzeniowo – wigilijna.

Zał. nr 1

§ UCHWAŁY I WNIOSKI RADY KRAJOWEJ z dnia 14–15.12.2009

Komisja Uchwał i Wniosków w składzie
1. Mirosława Koczara
2. Jolanta Nosek-Haich
3. Bogusława Szczepanik

Uchwała nr 55/2009
Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie regulamin i plan pracy Komisji Szkoleń przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na lata 2009 - 2012.

Uchwała nr 56/2009
Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie regulamin Komisji Wydawnictw przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i plan pracy Komisji Wydawnictw.

Uchwała nr 57/2009
Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie regulamin Komisji ds. Samorządu Zawodowego przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z uwagami w §3 punkt b i punkt c.
Nowe brzmienie w pkt. b §3 „Propagowanie wiedzy w środowisku rzeczoznawców o zasadach działania samorządu zawodowego pkt. c- Zestawienie wyników monitoringu opisanego w pkt. a.

Uchwała nr 58/2009
Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie uchwałę o poszerzenie Komisji ds. samorządu zawodowego o wyżej wymienione osoby:

1. Krzysztof Konieczny
2. Jerzy Wiczkowski
3. Katarzyna Wróblewska
4. Agnieszka Walczak
5. Lech Gutry
6. Beata Szykulska
7. Jadwiga Gałach
8. Elżbieta Leciejewska
9. Andrzej Kobes
10. Ewa Głowska

Uchwała nr 59/2009
Rada Krajowa przyjęła większością głosów, przy 9-ciu głosach przeciwnych, Standard dla zabezpieczeń wierzytelności do uzgodnienia z Ministerstwem Infrastruktury.

Uchwała nr 60/2009
Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie uchwałę aprobującą działanie Komisji Standardów Zawodowych.

Uchwała nr 61/2009
Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie uchwałę zatwierdzającą regulamin działania Komisji ds. Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych.

Uchwała nr 62/2009
Rada Krajowa przyjęła jednogłośnie Koncepcje i harmonogram działania Komisji ds. Odznaczeń PFSRM.

Uchwała nr 63/2009
Rada Krajowa podjęła jednogłośnie uchwałę o poszerzeniu składu Komisji Odznaczeń o koleżankę Bożenę Hopfer.

Uchwała nr 64/2009
Rada Krajowa jednogłośnie podjęła uchwałę zobowiązującą Zarząd do wycofania Kodeksu Etyki Zawodowej z Ministerstwa Infrastruktury.

Uchwała nr 65/2009
Rada Krajowa jednogłośnie podjęła uchwałę za utrzymaniem dotychczasowego brzmienia punktu 7 Kodeksu Etyki Zawodowej

Uchwała nr 66/2009
Rada Krajowa jednogłośnie podjęła uchwałę za pozostawieniem dotychczasowego brzmienia punktu 10 Kodeksu Etyki Zawodowej

Uchwała nr 67/2009
RK jednogłośnie podjęła Uchwałę o rozszerzeniu Komisji do spraw Bazy Danych o:

1. Agnieszkę Graczyk,
2. Izabele Rącką.

Uchwała nr 68/2009
Rada Krajowa jednogłośnie przyjęła kolegę Marka Michockiego na przewodniczącego Komisji Prawnej.

Uchwała nr 69/2009
Rada Krajowa większością głosów, przy jednym głosie wstrzymującym się, przyjęła uchwałę o przyjęciu jednolitego tekstu informacji wynikającej z art. 157 ust.1a znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu:
Organizacja zawodowa (X) informuje, że w sprawie Nr (X) z dnia (X) wydała ocenę negatywną o operacie szacunkowym (podstawa: art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami ze zmianami).

Uchwała nr 70/2009
Rada Krajowa przyjęła zmianę nazwy z „Rada Redakcyjna" na „Radę Programową"

Wniosek nr 2/2009
W przypadku dalszych trudności z uzgodnieniem standardów z ministerstwem, Rada Krajowa wnioskuje o zaprzestanie stosowania nazwy „standardy zawodowe" i używanie tylko nazwy „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny"
Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Wniosek nr 3/2009
W odniesieniu do zmiany art. 157 ust 1a Ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Krajowa zaleca, aby wszystkie zrzeszone stowarzyszenia przyjęły jednolitą formę publikacji informacji o negatywnej ocenie operatu szacunkowego o następującej treści:
„Organizacja Zawodowa X informuje, że w sprawie X z dnia X wydała opinię negatywną."
Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Wniosek nr 4/2009
Rada Krajowa wnioskuje, aby Zarząd PFSRM podjął działania w celu zaskarżenia zapisu art. 157 ust 1a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Wniosek nr 5/2009
Rada Krajowa wnioskuje, aby Zarząd PFSRM podjął działania zmierzające do wykreślenia z Ustawy o gospodarce nieruchomościami zapisu dotyczącego obowiązku składania wyciągu z operatu szacunkowego, w tym również konsekwencji wynikających z niedopełnienia tego obowiązku.
Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Wniosek nr 6/2009
Rada Krajowa wnioskuje, aby Zarząd PFSRM podjął działania w celu niedopuszczenia do ustawowego skrócenia czasu trwania praktyki zawodowej.
Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Wniosek nr 7/2009
Rada Krajowa wnioskuje, aby Zarząd PFSRM podjął działania w kierunku rejestracji prawnej znaku:
- logo federacji
Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Wniosek nr 8/2009
Rada Krajowa wnioskuje, aby Przewodniczący Komisji Bazy Danych i Analiz Rynku spotkał się z Prezesem AMRON-u w celu wyjaśnienia zasad i warunków współpracy.
za -
przeciw-7
Wniosek przyjęty większością głosów.

Wniosek nr 9/2009
W związku z wątpliwościami dotyczącymi jakości danych zawartych w bazie AMRON, Rada Krajowa

wnioskuje o zerwanie współpracy.
za- 7
przeciw –
Wniosek nie został przyjęty.

Wniosek nr 10/2009
Rada Krajowa zobowiązuje Prezesów wszystkich stowarzyszeń do przeprowadzenia debaty środowiskowej i udzielenia pisemnych odpowiedzi do dnia 15 marca 2010 r. na następujące pytania:

a) Czy Kongres na być organem Federacji?
b) Czy Statuty Stowarzyszeń powinny być ujednolicone w zakresie: przynależności do stowarzyszeń wyłącznie rzeczoznawców majątkowych, jednakowych zasad działania Komisji Opiniujących, obowiązku przestrzegania norm zawodowych oraz obowiązku prowadzenia repertorium?
c) Czy Uchwały Rady Krajowej mają obowiązywać wszystkich członków stowarzyszeń?

Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Wniosek nr 11/2009
Rada Krajowa zobowiązuje zespół ds. nowego Regulaminu działania Komisji Arbitrażowej do przedstawienia projektu regulaminu do dnia 31.01.2010 r., a Prezesów stowarzyszeń do przedstawienia w tej sprawie swoich uwag do dnia 15.03.2010 r.
Wniosek przyjęty jednogłośnie.

Zał. nr 2

§ TEZY DO DYSKUSJI NA TEMAT ZMIAN ORGANIZACYJNYCH W PFSRM

1. WPROWADZENIE

1.1. Uwarunkowania historyczne

- PFSRM istnieje od 16 lat i zrzesza 2,5 tyś. Członków
- PFSRM stworzyła podstawy istnienia zawodu:
  - Standardy (I-sze wydanie 1995r.)
  - Zasady egzaminowania
  - System praktyk
  - Pieczątki
- PFSRM jest członkiem TEGOVY
- PFSRM stworzyła zasady i wdrożyła jako jedna z pierwszych organizacji europejskich system uznania zawodowego REV

1.2. Uwarunkowania wynikające z sytuacji bieżącej

• Zawód rzeczoznawcy majątkowego – zawodem regulowanym w u.o.g.n. (od 1998r.)



- Wpływ polityki na kształtowanie zasad funkcjonowania zawodu – zmienność koncepcji urzędników Ministerstwa Infrastruktury
- Niezrozumienie istoty zawodu rzeczoznawcy majątkowego i roli wyceny przez odbiorców
- Wciąganie rzeczoznawców w procesy decyzyjne ustalające cenę

2. RELACJE PFSRM a REGIONALNE STOWARZYSZENIA

2.1. PFSRM federacją stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych

Warunki przystąpienia

- Organizacja dobrowolna
- Akces na wniosek stowarzyszenia
- Organizacje posiadające osobowość prawną

TEZA 1 Należy dążyć do tego, aby dostęp do PFSRM był bezpośredni dla stowarzyszeń, które mają osobowość prawną, a dziś są oddziałami

Warunki funkcjonowania PFSRM

PFSRM reprezentuje stowarzyszenia wobec władz państwowych
PFSRM ustala strategię działania na obszarach takich jak: standardy zawodowe, szkolenia dla rzeczoznawców, stanowiska wobec zmian w przepisach prawa, kształtuje prestiż zawodu rzeczoznawcy majątkowego

TEZA 3 Przystąpienie stowarzyszenia do PFSRM powinno się wiązać z deklaracją przestrzegania uchwał Rady Krajowej

- **Efektem wdrożenia Tez 1 ÷ 3 byłoby:**

Ø Wszyscy członkowie sfederowanych stowarzyszeń to wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi.
Ø Członkowie przestrzegają tych samych norm zawodowych i tego samego Kodeksu Etyki.
Ø Prowadzą repertorium operatów szacunkowych.
Ø Niektórzy z nich, mogą uzyskać REV.
Ø Są identyfikowani poprzez logo Federacji.
Ø Mają wsparcie zawodowe i poczucie przynależności.

3. WYBRANE ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE DOTYCZĄCE SFEDEROWANYCH STOWARZYSZEŃ

q Biuro – miejsce standard obsługi, strona www, logo stowarzyszenia i logo federacji
q Przyjęcie członków stowarzyszenia powinno odbywać się według tych samych reguł
  ü 2 lub 3 rekomendacje dotychczasowych członków
  ü Odpisanie deklaracji przestrzegania Kodeksu Etyki i PKZW
  ü Autoprezentacja nowych członków na najbliższych walnym zgromadzeniu
  ü Wręczenie repertorium i pieczęci

TEZA 4 Należy dbać o tożsamość organizacyjną i poczucie przynależności członków sfederowanych stowarzyszeń

4. FEDERACJA a MINISTERSTWO

4.1. Historia relacji PFSRM a Ministerstwo

4.2. Problem uzgadniania standardów

4.3. Problem nowelizacji art. 157 u.o.g.n.

4.4. Postawa wobec nowelizacji aktów prawnych

TEZA 5 Ochrona dobrze pojętego interesu środowiska, poprzez ochronę kapitału zaangażowanego w nieruchomościach

5. FEDERACJA a INNE ORGANIZACJE ZRZESZAJĄCE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

MAJĄTKOWYCH

TEZA 6 Zasada asertywnej współpracy:
- **podkreślanie odrębności i reprezentatywności środowiska**
- **współpraca tam gdzie interesy są wspólne**

6. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE FEDERACJI

6.1. Struktura organizacyjna Federacji

Organ wykonawczy	Organ uchwałodawczy
Prezydent Zarząd	(brak osoby organizującej pracę RK) Rada Krajowa

TEZA 7 Rada Krajowa musi mieć wewnętrzną organizację.
Nie może czekać wyłącznie na inicjatywę Zarządu.

TEZA 8 Kongres rozumiany jako zgromadzenie członków sfederowanych stowarzyszeń łamie strukturę PFSRM jako Federacji Stowarzyszeń.

Kongres nie powinien być organem statutowym

TEZA 9 Należy zapewnić Zarządowi i Prezydentowi rzeczywiste wsparcie merytoryczne w wypracowaniu stanowiska wobec organów zewnętrznych.

Jednostki Federacji, które mogą pomóc w wypracowaniu stanowiska to:
- Rada Naukowo-Programowa
- Komisje
- Zespoły specjalistyczne

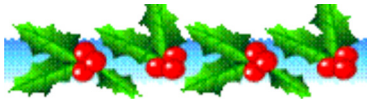
TEZA 10 Kadencyjność władz i sposób zmiany musi zapewnić ciągłość funkcjonowania Federacji i być dostosowana do realnych możliwości osób pełniących tę funkcję.
- Kadencyjność Zarządu (długość kadencji, płynność zmian)
- Kadencyjność Komisji (np. przesunięcie w czasie względem kadencji Zarządu)
- Funkcjonowanie Biura (ciągłość pracy, pełna znajomość problemów Federacji i środowiska rz.m)

6.2. Czy celem Federacji jest powołanie samorządu zawodowego?

Konieczność przeprowadzenia rzetelnej dyskusji nad zaletami i wadami takiego rozwiązania.



Opracowała:
Przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej
Zdzisława Ledzion-Trojanowska



§ OPINIA KOMISJI EKSPERTÓW

Łódź, dn. 24.11.2009 r.

Zarząd Główny
Polskie Stowarzyszenie
Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
ul. Czackiego 3/5 bl. B
00-043 Warszawa

Dotyczy: oznaczenia odrębnej własności lokalu

Odpowiadając na zapytanie Oddziału w Szczecinie w sprawie oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali - pismo z dnia 30.10.2009 r. skierowane do tutejszego Zarządu, wyjaśnia się co następuje.

1. Na pytanie czy geodeci powiatowi, którzy odmawiają wpisów do ewidencji gruntów i budynków, danych dotyczących lokali, wynikających ze szkiców sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie własnych obmiarów i szkiców (w przypadku, gdy osoby te nie posiadają uprawnień zawodowych), ich zachowanie jest zgodne z obowiązującymi przepisami (§71 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków - Dz. U. Nr 38 póz. 454), należy udzielić odpowiedzi twierdzącej.

2. Uprawnienia rzeczoznawców majątkowych do oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali, wynikające z art. 174 ust. 3a wprowadzone ustawą z dnia 28.11.2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141 poz. 1492), która weszła w życie 22.09.2004 r.. powinny być respektowane przez organy katastralne a sporządzona przez nich dokumentacja o treści zawartej w pkt. 3 (poniżej) stanowi podstawę do wpisu danych ewidencyjnych lokalu. Uprawnienie z ust. 3a art. 174 nie oznacza, że kompetencje rzeczoznawcy majątkowego dotyczą wszystkich czynności w tym towarzyszącym opracowaniu jak zaświadczenie o samodzielności lokalu, rzuty kondygnacji budynku, które to czynności są zastrzeżone w przepisach szczególnych do kompetencji innych podmiotów.

3. Dla oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokalu wymagane są następujące dokumenty:
   - zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane przez właściwy organ
   - oznaczenie nieruchomości - działki budowlanej związanej z budynkiem (budynkami), którego częścią jest lokal
   - oznaczenia granic zewnętrznych samodzielnego lokalu, pomieszczeń pomocniczych i przynależnych, wejść, położenia, na rzutach kondygnacji, a w przypadku pomieszczeń przynależnych poza budynkiem - także na wyrysie z operatu ewidencyjnego (z mapy katastralnej lub z mapy zasadniczej, zawierającej treść mapy katastralnej)
   - określenie powierzchni samodzielnych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych
   - określenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej - odpowiednio do zasad stosowanych przy wyodrębnianiu pierwszych lokali w budynku.

   Czynnościami, o których mowa w pkt. 2 zastrzeżonymi dla innych podmiotów są: zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz sporządzenie rzutów kondygnacji budynku w przypadku, gdy właściciel nie posiada dokumentacji budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (projekt techniczny obiektu lub projekt techniczny z wprowadzonymi zmianami przez osobę uprawnioną, a dla starszych obiektów inwentaryzację budowlaną zawierającą między innymi rzuty kondygnacji).

Rzeczoznawca majątkowy może sporządzić odrys o odpowiedniej treści z dokumentacji technicznej budynku i poświadczyć go za zgodność z tą dokumentacją.

4. Przepis ust. 3 art. 174 nie jest przepisem „martwym", bowiem pozostawia bardzo istotne czynności dla rzeczoznawcy majątkowego, związane z oznaczeniem przedmiotu odrębnej własności lokali. Czynności te to: oznaczenie granic nieruchomości lokalowej, określenie powierzchni i udziałów wraz z oznaczeniem nieruchomości gruntowej (działki budowlanej) według danych katastralnych.

5. Wprowadzone do ustawy o gospodarce nieruchomościami kompetencje rzeczoznawców majątkowych w tej sprawie nastąpiły w stanie prawnym już obowiązującym, regulującym to zagadnienie tj. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.). W związku z występującą przed tą datą, różną praktyką stosowaną przy oznaczaniu lokali, ustawodawca rozszerzył treść art. 2 tej ustawy o ust. 5 i 6, w których jednoznacznie określił, że granice lokali oznacza się na odpowiednich rzutach kondygnacji, a w przypadku ich braku, bowiem brak jest dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń tych dokonuje się zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego. To ostatnie określenie niestety nie jest przepisem precyzyjnym i jednoznacznym w szczególności w zakresie, kto ma prawo sporządzaćodpowiednią dokumentację techniczną, w tym rzuty kondygnacji z uwzględnieniem celu, dla którego są sporządzane?

   Wątpliwości, co do tego, czy rzuty kondygnacji mogą sporządzać jedynie osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane powstają wówczas, gdy stosujemy wykładnię celowościową przepisu (ust. 5 art. 2 ustawy o własności lokali). By oznaczyć lokal, nie jest wymagana całościowa dokumentacja budowlana, w tym inwentaryzacja budowlana sporządzona dla np. przebudowy obiektu budowlanego.

6. Zważywszy na zapisy w ustawie o własności lokali (art. 2 ust. 5 i 6) oraz doktrynę stosowaną przy interpretacji przepisów prawa budowlanego; wszystko, co wiąże się z dokumentacją budowlaną, inwentaryzacją budowlaną, z książką obiektu budowlanego a także projektem budowlanym, wymaga czynności, do których ustawodawca przewidział osoby z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi. Stąd też - choć pewne wątpliwości występują, zwłaszcza ze względu na cel, do jakiego owe rzuty kondygnacji są wykorzystywane, do czasu doprecyzowania przepisów i ich transparentności - w aktualnym stanie prawnym trudno byłoby kwestionować literalna wykładnię w/w przepisów.

A zatem, gdy brak jest dokumentacji, o której mowa wyżej, rzeczoznawca majątkowy może sporządzić dokumentację dla celu, o którym mowa w art. 174 ust. 3, a z wykorzystaniem rzutów kondygnacji z istniejącej dokumentacji a w przypadku jej braku po wcześniejszym jej sporządzeniu przez osobę z uprawnieniami budowlanymi na koszt właściciela nieruchomości.

Informuje się, że wykładnią przepisów zajmują się odpowiednie organy naczelne, którym przypisano odpowiednie zagadnienia, w tym przypadku Minister Infrastruktury.

Tomasz Telega



Z ŻYCIA FEDERACJI

§ INFORMACJA O POSIEDZENIU ZARZĄDU PFSRM

1. Zarząd wysłuchał relacji członków Zarządu PFSRM sprawujących nadzór nad komisjami

tematycznymi Federacji, dotyczących bieżącej pracy poszczególnych komisji.

2. Zarząd zwrócił uwagę na kontynuację spotkań z przedstawicielami Ministerstwa Infrastruktury, mających na celu ostateczne omówienie wymaganych przez resort zmian w standardach i doprowadzenie do ich uzgodnienia.
3. Wiceprezydent Janusz Jasiński omówił zmiany przygotowane przez Komisję Etyki, a sugerowane przez Ministerstwo Infrastruktury. Zmiany dotyczą pkt. 7 i pkt. 10 Kodeksu Etyki. Propozycje zmian zostaną przesłane do Stowarzyszeń przed posiedzeniem Rady Krajowej.
4. Zarząd wysłuchał sprawozdania z posiedzenia TEGOVA w Brukseli, którego uczestnikiem z ramienia PFSRM był Pan Krzysztof Grzesik. Posiedzenie to w dużej mierze poświęcone było certyfikacji REV.
5. Zarząd zdecydował o możliwości wykonania, poprzez Federację, pieczątek zgodnych ze wzorem TEGOVA i przez tę organizację zatwierdzonych, dla rzeczoznawców majątkowych posiadających tytuł REV, w ramach kosztów już poniesionych przez zainteresowanych.
6. Zarząd potwierdził w obecności mec. Krzysztofa Śliwki - Kancelaria Prawna Warszawa ul. Nowogrodzka 50, formalne przystąpienie PFSRM do sprawy sądowej z powództwa cywilnego o ochranę dóbr osobistych.
7. Zarząd postanowił poddać pod głosowanie Rady Krajowej PFSRM na posiedzeniu w grudniu br., sprawę powołania Rady Naukowej w miejsce Rady Redakcyjnej Kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy, której zadaniem będzie recenzowanie artykułów do kwartalnika.
8. Zarząd zdecydował o wystąpieniu do Komisji Wydawnictw z propozycją wznowienia wydania pozycji „Wycena nieruchomości" - wydanie amerykańskie oraz o możliwość wydania książki autorstwa kol. Jerzego Dąbka dotyczącej problematyki służebności przesyłu.
9. Zarząd omówił temat legislacji i podjął próbę ustalenia stałych przedstawicieli PFSRM w Komisjach Sejmowych. Stałymi przedstawicielami Federacji będą kol. Krzysztof Bratkowski i Zdzisław Małecki.
10. Zarząd omówił sprawę powołania przewodniczącego Komisji Prawnej, której do chwili obecnej jako p.o. przewodniczy Prezydent PFSRM.
11. Zarząd zatwierdził termin posiedzenia Rady Krajowej: 14 i 15 grudnia 2009 r. w Warszawie.

Zatwierdził
Krzysztof Urbańczyk
Prezydent PFSRM



§ ZMIANY USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

W dniu 4 listopada 2009 r. odbyło się w Sejmie wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej poświęcone rozpatrzeniu uchwały Senatu o stanowisku w sprawie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw.

- § ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw uchwalił Sejm 25 września 2009 r., (tekst dostępny na stronach internetowych Sejmu, Druk Sejmowy 1891), i przekazał do Senatu,
- § Senat podjął uchwałę z dnia 22 października 2009 r rozpatrzeniu tego projektu (dostępny jest tekst Uchwały jako Druk Senatu nr 2445),- ten druk stanowił przedmiot posiedzenia połączonych Komisji.

Ustawa dotyczy zmian w ustawach:

- § o gospodarce nieruchomościami,
- § o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa,
- § o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Senat wniósł 4 zmiany.

Najistotniejsza dla naszego środowiska była zmiana wniesiona do art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Sejm uchwalił 25 września 2009 r. zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym do art. 157 w brzmieniu:

9) w art. 157:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„l. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady:

1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych;
2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności."

b) po ust. 1 dodaje się ust. ław brzmieniu:

„la. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. *Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie wraz z danymi o których mowa w art. 158, zawartymi w wyciągu z operatu szacunkowego.."*

Uchwała Senatu z dnia 22 października 2009 r. wniosła, aby w pkt 9 w lit. b, w ust. 1a zdanie drugie (zaznaczone wyżej kursywą) otrzymało brzmienie:

"Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.";

Obecny na posiedzeniu Minister Olgierd Dziekański przedstawił stanowisko Ministerstwa Infrastruktury, w którym wyraził aprobatę dla poprawek Senatu. Poprawki Senatu wg druku 2445 były kolejno dyskutowane i głosowane.

Połączone Komisje przyjęły w całości bez zmian poprawki Senatu, w tym przedstawioną wyżej zmianę do art. 157 ugn. Na uwagę zasługują zmiany do innych ustaw objętych w druku sejmowym 1891.

Postanowiono także, że referentem ustawy na posiedzenie Sejmu będzie poseł Józef Racki.

Prezydent PFSRM został zaproszony na posiedzenie połączonych Komisji, w jego imieniu uczestniczył Zdzisław Małecki.

Notatkę sporządził
Zdzisław Małecki,
4 listopada 2009 r.

§ LIST DO OLGIERDA DZIEKONSKIEGO

PFw/12/2009

Warszawa dnia 23 listopada 2009 r.

Szanowny Pan Olgierd Dziekoński
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury

W związku z pismem Pana Ministra z dnia 31 sierpnia 2009 r. i z dnia 3 listopada 2009 r. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dokonała analizy niektórych projektowanych zmian ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, projekt poselski z dnia 7.07.2009

r., druk sejmowy Nr 2209, w zakresie wynikającym z pisma j. wyżej.
W oparciu o dokonaną analizę przedstawiane są poniższe uwagi i opinia Federacji.

I. Problematyka odszkodowania w wysokości zapewniającej „**możliwość odtworzenia wywłaszczonej nieruchomości"** oraz „**możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania**".

I.1. W art. 128 dodaje się ust 5:

5. Odszkodowanie zapewnia możliwość odtworzenia wywłaszczonych nieruchomości lub innych praw rzeczowych, o których mowa w art. 112 ust. 2 oraz możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania.

I.2. Projektowany zapis powołuje**dwa** nowe pojęcia na obszarze ustawy o gospodarce nieruchomościami:

a. możliwość odtworzenia
b. możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania.

I.3. Konieczna jest praca nad tymi pojęciami i ich zdefiniowanie w słowniku ustawy. Definiowanie tych pojęć w przepisie wykonawczym do ustawy nie wydaje się możliwe.

ad. a. Możliwość odtworzenia; uwagi:

- Użycie pojęcia „**możliwość odtworzenia** wywłaszczonych nieruchomości" znaczeniowo może prowadzić do błędnego przekonania, że odszkodowanie zapewniające możliwość odtworzenia ustala się wyłącznie w oparciu o**wartość odtworzeniową**nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 2 ugn, podczas gdy „odtworzenie" następuje, poprzez rynek, o ile kwota odszkodowania odpowiada wartości rynkowej nieruchomości podobnej do wywłaszczonej.
- Na obecnym etapie ocenić można, że „możliwość odtworzenia" mogłaby być definiowana poprzez skatalogowanie i włączenie do odszkodowania kosztów koniecznych do poniesienia przez osoby wywłaszczone, zapewniających odtworzenie sytuacji majątkowej sprzed wywłaszczenia, obecnie w odszkodowaniu nie ujmowanych. Chodzi tu w szczególności o:
  - koszty pośrednictwa, notarialne i inne prawno - podatkowe nabycia innej nieruchomości,
  - koszty przeprowadzki,
  - koszty dokumentacji (prawnej, geodezyjnej i technicznej) i nadzoru w przypadku odtwarzania w drodze budowy obiektów w miejsce wywłaszczonych,- w przypadku ustalenia odszkodowania wg wartości rynkowej,
  - koszty kredytu w wypadku budowy,
  - inne uzasadnione,

  Ocenia się, że ze względu na szczególne zróżnicowanie faktyczne sytuacji osób wywłaszczanych przytoczone koszty konieczne, po ich ustawowym skatalogowaniu, mogłyby być określane poprzez właściwe dodatki do wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości utraconej, uwzględniane w odszkodowaniach dla osób, które udokumentują poniesienie kosztów z tego katalogu.

ad. b.**Możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania**; uwagi:

- Wymaga podkreślenia, że użyto pojęcia różnego celowo, jak należy sądzić, od użytego w art. 134 ust. 3 pojęcia „aktualnego sposobu użytkowania", a także różnego od użytego w art. 154 ust. 3 ugn (niezdefiniowanego) pojęcia „faktycznego sposobu użytkowania" oraz różnego od użytego w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości". To ostatnie jest także nie zdefiniowane, rodzi poważne problemy i czeka obecnie na rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego z wniosku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie (sygn. akt P 58/08).
- Ustalenie odszkodowania w wysokości zapewniającej możliwość realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania, w szczególności:
  - wymaga rozróżnienia w procesie wyceny, z mocy koniecznego przepisu, stanu faktycznego na nieruchomości, często niezgodnego z dopuszczalnym (możliwym) sposobem zagospodarowania, i uwzględnienie sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem,
  - szczególnie utrudnione, czy wręcz niemożliwe będzie uwzględnienie możliwości realizacji dotychczasowego sposobu użytkowania w stosunkowo powszechnej sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - na tle jw. sugeruje się konieczność określania dotychczasowego sposobu użytkowania z uwzględnieniem w szczególności źródeł określonych w art. 154 ustawy,

  Definicję „dotychczasowego sposobu użytkowania" proponuje się określić z uwzględnieniem

dorobku standardów zawodowych, jako sposobu optymalnego użytkowania, rozumianego, jako najbardziej prawdopodobnego wykorzystania nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

1.4 Po zdefiniowaniu analizowanych pojęć konieczna będzie szczegółowa praca nad zapisami w przepisie wykonawczym ujednolicającym czynności rzeczoznawców majątkowych. Federacja zgłasza gotowość udziału w tych pracach.

II. PROBLEMATYKA ODSZKODOWANIAPOWIĘKSZONEGO,,**O KWOTĘ ODPOWIADAJĄCĄ WARTOŚCI UTRACONYCH KORZYŚCI".**

II.1. **W art. 128** dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

6. W przypadku poniesienia**szkody polegającej na utracie korzyści** z nieruchomości odszkodowanie powiększa się o kwotę ustalono zgodnie z art. 134 ust. 5 i 6."

II.2. **W art. 134**:

a. ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

b. uchyla się ust. 3 i 4;

c. dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Jeżeli w wyniku wywłaszczenia nieruchomości, służących do prowadzenia działalności gospodarczej lub rolniczej lub będących przedmiotem najmu, właściciel lub użytkownik wieczysty poniósł szkodę polegającą na utracie korzyści z nieruchomości,**odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą wartości utraconych korzyści nie więcej jednak niż o 10% wartości wywłaszczanej nieruchomości** stanowiącej podstawę ustalenia odszkodowania.

6. **Wysokość utraconych korzyści usłała się za okres do 3 lat** od dnia pozbawienia prawa do nieruchomości albo ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, a w przypadku zajęcia nieruchomości na podstawie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, od dnia taktycznego zajęcia nieruchomości.

II.3. Wymaga podkreślenia, że projektowane zmiany przepisów stanowią zmiany głębokie:

- wejście w życie projektowanych zmian, nawet w projektowanym ograniczonym zakresie ich skutków, spotka się z powszechnie oczekiwanym i akceptowanym odbiorem społecznym,
- zmiany mają charakter zmian systemowych i stanowią całkowite novum w prawie odszkodowawczym,
- ze względu na głębokość zmian wywołają one, nawet w projektowanym ograniczonym zakresie,**rozległe skutki finansowe** na obszarze postępowań odszkodowawczych, podanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a następnie, na zasadzie równego traktowania, na obszarze innych ustaw.

11.4. Zdaniem Federacji ogromnie dyskusyjne jest uchylenie ust. 3 i 4 w art. 134 ugn:

- obecne zapisy ust. 3 i 4 niosą utrwaloną w prawie i orzecznictwie zasadę korzyści na rzecz osoby wywłaszczonej,
- stanowią podstawę do uzasadnionego uniezależnienia wyceny a więc i odszkodowania, od sposobu wykorzystania nieruchomości po wywłaszczeniu na cel publiczny,
- stanowią podstawę do uwzględnienia uzasadnionego wzrostu wartości nieruchomości, o ile wzrost ten wynika z przeznaczenia na cel publiczny.

Analiza projektowanych zmian ustawy nie uzasadnia wniosku, że zmiany te zastąpią zasady zapisane obecnie w ust. 3 i 4 art. 134.

II.5. Przedmiotem nowej regulacji jest zamierzone poszerzenie odszkodowania **za szkody, polegające na utracie korzyści** z nieruchomości wywłaszczonej. Należy podkreślić, w związku z tym:

- pojęcie utraconych korzyści nie jest znane prawu administracyjnemu, co powoduje konieczność jego zdefiniowania z uwzględnieniem dorobku prawa cywilnego, podobnie jak dostosowano przepisy kpa do tego kodeksu,
- odrębne zdefiniowanie utraconych korzyści jest konieczne także ze względu na ich ograniczanie do następstw pochodnych od ograniczenia działalności gospodarczej lub rolniczej albo dla

nieruchomości będących przedmiotem najmu,

- w zakresie praw pochodnych od stosunków zobowiązaniowych projekt ogranicza rekompensatę jedynie do najmu, pomijając w szczególności dzierżawę (i inne tytuły); zasadność tego ograniczenia wymaga odrębnej analizy.

II.6. Projekt przewiduje**rekompensatę za utracone korzyści** ograniczoną, w wysokości nie większej niż 10% wartości wywłaszczanej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia odszkodowania. Na tym tle uzasadnione są uwagi:

- zachodzi potrzeba szczegółowych prac nad zasadami wyceny utraconych korzyści na poziomie ustawy, a także, w następstwie koniecznej zmiany delegacji, w przepisach rozporządzenia w sprawie zasad wyceny, ujednolicającymi czynności rzeczoznawców majątkowych; - po zdefiniowaniu analizowanych pojęć Federacja zgłasza gotowość udziału w tych pracach,
- czynność wyceny w każdym przypadku musi być, obok dotychczasowej wyceny nieruchomości, poszerzona o oszacowanie pełnej wartości utraconych korzyści w projektowanym okresie 3 lat, - czynność w tym zakresie z natury rzeczy jest bardzo złożona, co będzie pociągać za sobą zwiększone koszty wyceny, zwiększenie to szacuje się na ok. 50-90% kosztów obecnych.

II.7. Odnosząc się do podstawowego pytania zawartego w piśmie Ministerstwa, co do skutków finansowych wynikających z propozycji zmian ustawy i ich wpływu na budżety państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, Federacja może zgłosić jedynie następujące uwagi:

a. błędny jest zapis w uzasadnieniu do druku nr 2209, że „zaproponowane zmiany przepisów do ustawy o gospodarce nieruchomościami nie powoduje obciążeń dla budżetu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego"; przeciwnie, z natury projektowanych zmian wynika powiększenie odszkodowania o część utraconych korzyści,

b. projekt zakłada dla utraconych korzyści:
- •ograniczenie odszkodowania do okresu 3 lat,
- •ogranicza do nie więcej niż 10% wartości wywłaszczanej nieruchomości;
- •ograniczanie do działalności gospodarczej lub rolniczej albo najmu,

Biorąc pod uwagę te ograniczenia wyłącznie szacunkowo Federacja była w stanie oszacować, że kwoty dotychczasowych odszkodowań odpowiadających wartości wywłaszczonej nieruchomości, mogą wzrosnąć:
-na terenach zurbanizowanych miejskich w granicach do 20 %,
-na terenach pozamiejskich w granicach do 15%.

c. Projektowane w ustawie rekompensaty Federacja opiniuje jako szczególnie społecznie uzasadnione. Należy zważyć, że osoby poszkodowane w zakresie utraconych korzyści będą dochodzić szkody w procesach cywilnych. Narazi to Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego na koszty wyższe, niż skutki projektowanych rekompensat. W tej części należy podzielić stanowisko przedstawione w uzasadnieniu do druku nr 2209.

II. 8. Federacja dokonała wstępnej analizy tematyki projektu poselskiego ograniczonej jedynie do zagadnień podniesionych w piśmie z dnia 31 sierpnia 2009 r. Z punktu widzenia czynności rzeczoznawcy majątkowego projekt podejmuje szereg dalszych zagadnień wymagających uwagi i rozstrzygnięć. W zależności od decyzji, co do dalszego toku prac nad projektem, Federacja przedstawi uwagi do dalszej tematyki objętej projektem.

Federacja przeprasza za zwłokę w udzieleniu odpowiedzi, spowodowaną zmianami organizacyjnymi.

Z wyrazami szacunku
Prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk

§ LIST DO SEJMU

PFw/13/2009

Warszawa, 23 listopada 2009 r.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej
Przewodniczący Komisji Infrastruktury Pan Stanisław ŻMIJAN Poseł na Sejm RP

Przewodniczący Komisji Infrastruktury Pan Stanisław Żmijan Poseł na Sejm RP

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych odnosząc się do pisma Pana Przewodniczącego z dnia 31 sierpnia br. dotyczącego ewentualnych zmian ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - przewidywanych w poselskim projekcie zmiany tej ustawy (druk nr 2209), przedstawia następujące stanowisko i uwagi.

Pismo podnosi jeden z głównych problemów zapewniających właściwe gospodarowanie nieruchomościami przez podmioty publicznoprawne, jakim jest zapewnienie prawidłowej, obiektywnej wyceny nieruchomości tych podmiotów.

Federacja pozostaje na stanowisku, że zapewnienie obiektywnej wyceny nie jest pochodne od wyboru jednego określonego działania, lecz od spełnienia wielu koniecznych warunków i działań.

Po pierwsze - od początku istnienia Federacja dążyła do tego, aby proces wyceny realizowany przez każdego rzeczoznawcę poddany był czytelnemu, jednoznacznemu systemowi zapisanemu w prawie na trzech poziomach:

- poziom pierwszy -przepisy podstawowe w ustawach, w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- poziom drugi -przepisy wykonawcze do ustaw z poziomu jw.,
- poziom trzeci -poziom standardów zawodowych, zgodnych i uzgodnionych z przepisami poziomów pierwszego i drugiego,

Z przykrością odnotowujemy brak w ostatnich latach takiego rozumienia podstawowych problemów prawidłowej wyceny, przejawiający się m.in. brakiem aktualizacji rozporządzenia w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także braku możliwości uzgodnienia standardów zawodowych, które w związku z tym nie posiadają statusu obowiązującego. W następstwie braku kompletnego systemu autorzy wycen przyjmują nie rzadko samodzielnie założenia, które mogą prowadzić do rozbieżnych wycen.

Po drugie - w ocenie Federacji głęboko wypaczony został proces pozyskiwania autorów wycen. Rzeczoznawcy wyłaniani są wyłącznie w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. „Prawo zamówień publicznych". Sposób stosowania tej ustawy na obszarze wycen prowadzi wprost do wycen nieobiektywnych lub rozbieżnych, w szczególności:

- w publikowanych specyfikacjach istotnych warunków zamówienia przedmiot wyceny - nieruchomości lub prawa są często nieokreślone, np. działki gruntu podawane w sztukach, grunty bez określenia przeznaczenia lub rodzaju zabudowy, nieruchomości bez określenia praw, których przedmiot stanowią itp., - przystępujący do przetargu często nie wie, co będzie przedmiotem jego czynności,
- praktycznie wyłącznym kryterium wyboru rzeczoznawcy jest oferowana cena za sporządzenie operatu,
- zlecającego nie interesuje w tych warunkach doświadczenie lub specjalizacja rzeczoznawcy w odniesieniu do często złożonego przedmiotu lub celu wyceny.

Federacja posiada dane, że szereg dobrze pracujących firm zajmujących się profesjonalnie wyceną nieruchomości, skupiających doświadczonych rzeczoznawców, nie przystępuje do takich przetargów, mając świadomość, że będzie tam zaoferowana cena, która nie pokryje nawet części kosztów sporządzenia właściwego operatu. W tych warunkach do przetargów przystępują, a następnie sporządzają wyceny zespoły, które czynności wyceny wykonują w sposób uproszczony, z wykorzystaniem np. nieposiadających uprawnień praktykantów lub innych osób. Właściwy organ „zaoszczędza" grosze na cenie usługi, a niejednokrotnie ponosi poważne straty w następstwie wadliwej wyceny.

Na tym tle uzasadniane są wnioski dotycząc:

- potrzeby wykluczenia na obszarze wyceny ceny, jako wyłącznego kryterium wyboru rzeczoznawcy,
- wykorzystywania przez właściwe organy możliwości doboru sprawdzonych specjalistów dla szczególnie złożonych tematów i zleceń z wolnej ręki,
- wykorzystywania przez właściwe organy możliwości zlecania opinii łącznej, sporządzanej przez zespoły rzeczoznawców, - w takich warunkach dochodzi do podziału zadań w zakresie czynności wyceny i wzajemnego sprawdzenia ich toku, co nie musi prowadzić do znacznego podwyższenia ceny

usługi,

- konieczności podwyższenia wiedzy pracowników gospodarki nieruchomościami o zasadach sporządzania operatów szacunkowych i obowiązkach rzeczoznawcy majątkowego w tym zakresie, co umożliwi im odbiór operatu spełniającego wymagania lub odrzucenie operatu nie spełniającego wymagań, a także wymaganą przepisami ocenę operatu jako dokumentu dopuszczanego do obrotu prawnego w określonym postępowaniu.

Po trzecie - odnosząc się do celowości wyceny tej samej nieruchomości niezależnie przez dwóch rzeczoznawców majątkowych. Federacja uważa, że:

- jako rozwiązanie systemowe nie może się sprawdzić, - ocenia się, że z samej istoty Ustawy „Prawo zamówień publicznych" poszukiwana „niezależność" nie zostanie zachowana wobec obowiązku publikowania wyników przetargu,
- jak wspomniano poprzednio do uprawnień właściwego organu winna należeć decyzja powoływania, w trybie zlecenia z wolnej ręki, do wyceny szczególnych w ocenie tego organu nieruchomości, zespołu dwóch rzeczoznawców, albo odrębnego zlecenia niezależnych wycen dwóm rzeczoznawcom majątkowym. Wymagane byłaby w następstwie tej ostatniej propozycji zapisanie procedury uzgodnienia końcowej wartości nieruchomości. Czynność tą należałoby powierzyć autorom obu wycen.

Federacja przeprasza za zwłokę w udzieleniu odpowiedzi, spowodowano zmianami organizacyjnym.

Z wyrazami szacunku
Prezydent PFSRM
Krzysztof Urbańczyk

Do wiadomości:
Sz. Pan Olgierd Dziekański
Podsekretarz Stanu Ministerstwo Infrastruktury.



WIADOMOŚCI Z NACZELNEJ ORGANIZACJI TECHNICZNEJ FSNT

1) W dniu 27 listopada 2009 r. odbyło się spotkanie konsultacyjne Zarządu NOT z prezesami stowarzyszeń naukowo – technicznych tworzących federację.

Przedmiotem obrad było:

- prace nad nowym statutem FSNT-NOT,
- możliwość opracowania i wniesienia pod obrady parlamentu Ustawy o NOT i Stowarzyszeniach Naukowo- Technicznych,

- przekształcenie Muzeum Techniki NOT w Fundację,
- przygotowanie do Światowego Zjazdu Inżynierów Polskich,
- bieżąca sytuacja w FSNT-NOT, w tym sprawy SNT do ZG FSNT-NOT.

2) **Oczekiwania Komitetu Naukowo-TechnicznegoFSNT-NOT Normalizacji**

W nawiązaniu do Uchwały nr6 RadyFSNT-NOT z dnia 2 lutego 2009 r. zostałpowołany przez Zarząd Główny Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT Komitet Naukowo-Techniczny FSNT-NOT Normalizacji.

Zgodnie ze stosowaną w NOT zasadą reprezentatywności skład Komitetu ustalił Zarząd Główny Federacji na podstawie desygnowania przez Stowarzyszenia Naukowo – Techniczne lub Terenowe Jednostki Organizacyjne NOT swoich przedstawicieli. W skład Komitetu zostało powołanych 19 osób z dwunastu SNT i TJO. Zarząd Główny FSNT-NOT powierzył funkcję przewodniczącego KNT Normalizacji w kadencji 2009 – 2012 inż. Bogdanowi Tatarowskiemu.

Celem powołania Komitetu jest rozwiązywanie problemów związanych z normalizacją poprzez organizowanie konferencji, seminariów, spotkań dyskusyjnych będących podstawą do wyrażania opinii i stanowisk odnośnie realizowanych i planowanych przedsięwzięć z zakresu normalizacji. W wyniku wielu dyskusji uznano, że do najważniejszych zagadnień z tego zakresu, interesujących obecnie środowisko inżynierskie należy:

- stopień wdrożenia norm europejskich w praktyce inżynierskiej,
- ocena czynników wpływających na implementację tych norm,
-zakres edukacji normalizacyjnej w procesie kształcenia kadry inżynierskiej,
-brak norm na usługi,
- konieczność opracowania komentarzy do tłumaczeń wielu norm europejskich oraz przewodników po normach.

Wskazano konieczność uaktywnienia i urealnienia zapisów w Porozumieniu o współpracy pomiędzy Polskim Komitetem Normalizacyjnym a Federacją Stowarzyszeń Naukowo – Technicznych NOT z dnia 25 czerwca 2003 r.

Wszystkie wyżej wymienione zagadnienia zostały ujęte w planie pracy Komitetu na kadencję przypadającą na lata 2009 – 2012, który został zatwierdzony na plenarnym posiedzeniu w dniu 24 czerwca 2009 r.

Wszyscy zdajemy sobie sprawę z tego, jak dużą szansę dla naszego kraju daje uczestnictwo naszych specjalistów w pracach Europejskich Organów Normalizacyjnych i tłumaczenie Norm Europejskich wraz z ich implementacją do przepisów technicznych, a także jak w niewielkim stopniu wiedza zawarta w tych normach jest wykorzystana w praktyce. Środowisko inżynierskie nie powinno pozwolić na takie marnotrawstwo.

W związku z powyższym zapraszamy wszystkich zainteresowanych do współpracy z Komitetem Naukowo -Technicznym FSNT- NOT Normalizacji i zwracamy się z uprzejmą prośbą do Kolegi o rozpowszechnienie powyższej informacji oraz o rozpropagowanie załączonej ankiety wśród członków Stowarzyszenia.

ANKIETA
dotycząca stopnia wdrożenia norm europejskich

1. Czy korzystasz w praktyce z norm europejskich?

   systematycznie ☐ rzadko ☐ nie korzystam ☐ *

2. Czy w swojej praktyce korzystasz?

   z tłumaczenia normy (PN-EN) ☐ czy w wersji oryginalnej (EN lub -190) ☐ *

3. Czy Twoim zdaniem tłumaczenie normy jest wystarczająco jasne? Tak ☐ Nie ☐ *

4. Czy niektóre fragmenty tłumaczonych norm wymagają komentarza lub uzupełnienia?

   Tak ☐ Nie ☐*

Tak ☐ Nie ☐

5. Czy widzisz potrzebę podjęcia opracowania przewodnika do przetłumaczonej normy europejskiej lub grupy norm europejskich? Tak ☐ Nie ☐ *
6. Czy napotykasz na trudności w dostępie do norm? Tak ☐ Nie ☐ *
7. Czy byłoby celowe utworzenie w Terenowych Jednostkach Organizacyjnych FSNT NOT „Punktów Informacji Normalizacyjnej"? Tak ☐ Nie ☐ *
8. Co przeszkadza w upowszechnieniu norm europejskich w Polsce? .....
9. Czy uczelnie wykorzystują wiedzę normalizacyjną w systemie edukacyjnym?.....
10. Co należy zmienić, aby szeroko wdrożyć wiedzę zgromadzoną w normach europejskich?.....
11. Czy opłaty związane z zakupem norm lub ich tłumaczeniem są do zaakceptowania? .....

Imię i Nazwisko, lub firma**,:.....

Stowarzyszenie:.....

* zaznacz wybraną odpowiedź
**wg uznania

Prosimy o przesłanie:
e-mailem: elzbieta.bialek@not.org.pl faxem: 022 336 14 81, lub pocztą tradycyjną na adres: FSNT NOT Sekcja Komitetów N-T, Komisji i Współpracy z SNT ul. Czackiego 3/5 00-430 Warszawa

PODZIĘKOWANIA

§ DLA PROF. A. HOPFERA

NACZELNA ORGANIZACJA TECHNICZNA
FEDERACJA STOWARZYSZEŃ NAUKOWO-TECHNICZNYCH
Honorowy Prezes NOT
dr inż. Wojciech Ratyński

Warszawa, 16 listopada 2009 r.

Szanowny Kolega
Prof. drhab. inż. AndrzejHopfer
Prezydent
Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Wyceny Nieruchomości

Szanowny Panie Prezydencie

W związku z zakończeniem przeze mnie 15-letniej działalności w Zarządzie Głównym Naczelnej Organizacji Technicznej (wiceprezes w latach 1990-1993 i 1996-2000, prezes w latach 2000-2008) i całkowitym rozliczeniem tego okresu przez Radę Krajową FSNT-NOT (łącznie z udzieleniem absolutorium ustępującemu Zarządowi za rok 2008), przekazuję Państwu podziękowania za współpracę oraz słowa szacunku i uznania w imieniu własnym oraz członków Zarządu w kadencji 2004-2008. Bez Państwa pomocy, wsparcia i zaangażowania niemożliwa byłaby realizacja wielu zamierzeń i projektów.

Składam Panu Profesorowi serdeczne podziękowania. Za Pana pośrednictwem chciałbym przekazać je również Zarządowi Stowarzyszenia, Sekretarzowi Generalnemu oraz pracownikom biura PSRWN. Wasza praca, często trudna w dzisiejszych warunkach, w większości społeczna, jest podstawa inżynierskiego ruchu stowarzyszeniowego.

Serdecznie dziękując Wszystkim Państwu za wieloletnia współpracę, życzę wielu sukcesów w następnych latach i zasłużonej satysfakcji z działalności stowarzyszeniowej.

Z wyrazami szacunku i uznania

dr inż. Wojciech Ratyński



§ DLA DR INŻ. Z. ZYGMUNTOWICZA

TARGI BYDGOSKIE SAWO Sp. z o.o.
ul. Dworcowa 81
85-009 Bydgoszcz

Bydgoszcz, 3.11.2009 r.

Szanowny Panie Prezesie

W imieniu Targów Bydgoskich SAWO, składam serdeczne podziękowania za bezpośredni udział Bydgoskiego Oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w drugiej edycji Targów Mieszkaniowych, które odbyły się w weekend 24-25.10.2009 r. w Bydgoszczy.

Dzięki zaangażowaniu i bezinteresowności Członków Stowarzyszenia mogliśmy zaoferować gościom odwiedzającym targi możliwość skorzystanie z bezpłatnych porad w sprawach związanych z wyceną majątkową. Sprawna organizacja pracy punktu poradnictwa zaoferowana przez Zarząd Bydgoskiego Oddziału Stowarzyszenia oraz zaangażowanie w tym wydarzeniu wielu Waszych Członków budzi nasze uznanie, szczególnie w sytuacji, kiedy z możliwości uzyskania bezpłatnej porady mogli skorzystać bez dodatkowych warunków wszyscy zainteresowani mieszkańcy naszego miasta.

Dziękujemy za udzielone nam w tej dziedzinie wsparcie, zaangażowanie i poświęcony czas. Jesteśmy przekonani, że swoją obecnością na targach Stowarzyszenie zapisało się również w świadomości wielu Bydgoszczan jako organizacja otwarta na inicjatywy prospołeczne, tak rzadko już dziś powszechne i tym bardziej godne uznania.

Życzymy Wszystkim Członkom Oddziału Bydgoskiego Stowarzyszenia wszelkiej pomyślności i wielu sukcesów w pracy zawodowych, społecznej i w życiu prywatnym. Mamy nadzieję, że w następnych edycjach Targów Mieszkaniowych możliwe będzie dalsze kontynuowanie równie owocnej współpracy.

Z poważaniem

Dyrektor ds. Marketingu
mgr Marek Jankowski

Do wiadomości:
Zarząd Główny Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości
ul. Czackiego 3/5 00-043 Warszawa



KALENDARZ PRAWNY - LISTOPAD 2009 R.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 września 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1322).
2. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 8 października 2099 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad udzielania urlopu wypoczynkowego, ustalania i wypłacania wynagrodzenia za czas urlopu oraz ekwiwalentu pieniężnego za urlop (Dz. U. Nr 174, poz. 1353).
   Weszło w życie z dniem 3 listopada 2009 r.
3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 października 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 175 poz. 1361).
4. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 8 października 2009 r. w sprawie wzoru wniosku spółdzielni socjalnej o zwrot opłaconych składek oraz trybu dokonywania ich zwrotu (Dz. U. Nr 176, poz. 1367).
   Weszło w życie z dniem 6 listopada 2009 r.
5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 października 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 178, poz. 1380).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2009 r. w sprawie udzielania niektórych ulg w spłacie zobowiązań podatkowych stanowiących pomoc publiczną na szkolenia (Dz. U. Nr 179, poz. 1388).
   Weszło w życie z dniem 12 listopada 2009 r.
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2009 r. w sprawie udzielania niektórych ulg w spłacie zobowiązań podatkowych stanowiących pomoc publiczną na zatrudnienie pracowników znajdujących się w szczególnie niekorzystnej sytuacji i na zatrudnienie pracowników niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 183, poz. 1426).
   Wejdzie w życie z dniem 17 listopada 2009 r.
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 października 2009 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 185, poz. 1439).
9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 882).
10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 883).
11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2009 r. w stosunku do września 2003 r. (M. P. Nr 68, poz. 884).
12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2009 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 885).
13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2009 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2009 r. (M. P. Nr 68, poz. 886).
14. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 października 2009 r. w sprawie określenia wzorów zgłoszeń do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, imiennych raportów miesięcznych i imiennych raportów miesięcznych korygujących zgłoszeń płatnika

raportów miesięcznych i innych raportów miesięcznych korygujących, zgłoszeń płatnika, deklaracji rozliczeniowych i deklaracji rozliczeniowych korygujących, zgłoszeń danych o pracy w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze oraz innych dokumentów (Dz. U. Nr 186, poz. 1444).
Wejdzie w życie z dniem l stycznia 2010 r.

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2009 r. w sprawie rodzajów programów i projektów przeznaczonych do realizacji w ramach Krajowego systemu zielonych inwestycji. (Dz. U. Nr 187, poz. 1445).
Wejdzie w życie z dniem 24 listopada 2009 r.
16. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 23 października 2009 r. w sprawie wysokości stawek kar za przekroczenie warunków wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz za przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, na rok 2010 (M. P. Nr 69, poz. 893).
17. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 23 października 2009 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni na rok 2010 (M. P. Nr 69, poz. 894).
18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2009 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2009 r. (M. P. Nr 69, poz. 896).

