



DGN.I.0210.004.2016.EG.63

NK: 127707/17



wg rozdzielnika

uprzejmie informuję, że w dniu 20 lipca 2017 r. uchwalona została nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której przewidziano szereg zmian dotyczących działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, w tym szczególnie istotnych i oczekiwanych zmian dotyczących zawodowej działalności rzeczoznawców majątkowych. Ustawa została opublikowana w Dzienniku Ustaw z dnia 8 sierpnia 2017 r. pod poz. 1509. Nowe przepisy zaczną obowiązywać co do zasady od dnia **1 września 2017 r.** Poniżej przedstawiam najistotniejsze zmiany z zakresu wyceny nieruchomości i działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

I. Definicja organizacja zawodowej rzeczoznawców majątkowych

Jedną z zasadniczych zmian przewidzianych w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami¹⁾ dotyczy **rozszerzenia definicji** organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych o **izby gospodarcze**, które zrzeszają rzeczoznawców majątkowych prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej. Ponadto wprowadzono warunek, aby tacy **przedsiębiorcy stanowili co najmniej połowę wszystkich członków** izby.

Analogiczne kryterium ilościowe (**co najmniej 50% członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi**) będzie obowiązywać również w odniesieniu do stowarzyszeń.

Skutkiem wprowadzonych zmian będzie z jednej strony poszerzenie grona podmiotów uprawnionych do dokonywania ocen prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych o izby gospodarcze, a z drugiej strony zmniejszenie liczby organizacji zawodowych o te, które nie spełniają kryterium ilościowego.

W związku z powyższym w przypadku chęci kontynuowania dotychczasowej działalności w omawianym zakresie przez aktualnie funkcjonujące organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych wskazane byłoby podjęcie przez władze tych organizacji stosownych działań w celu zweryfikowania składu osobowego.

Należy również zwrócić uwagę, że **praktyki zawodowe** w zakresie szacowania nieruchomości, jak i **praktyki w zakresie wyceny nieruchomości realizowane na podstawie umowy** dotyczącej praktyki zawartej między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych²⁾, **rozpoczęte przed dniem 1 września 2017 r. mogą być kontynuowane** przez organizacje zawodowe w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analogiczna zasada **dotyczy również umów o dokonanie oceny** prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego zawartych i niezrealizowanych przed dniem 1 września 2017 r., z tym jednak zastrzeżeniem, że w sytuacji gdy taka umowa zostanie zrealizowana po dniu wejścia w życie

¹⁾ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.), dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”

²⁾ art. 177 ust. 2b pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami

nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, a jej efektem będzie negatywna ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, wówczas ocena ta nie będzie wywoływać skutku w postaci utraty mocy prawnej tego dokumentu (patrz pkt VI).

II. Wycena nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej podziałem nieruchomości

W zakresie zasad wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej spowodowanej podziałem nieruchomości jednoznacznie przesądzone, że **wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek** możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi. Zmiana ma zapewnić jednolitą praktykę wyceny nieruchomości w tym zakresie.

III. Definicja wartości rynkowej

W nowelizacji przewidziano **ujednoczenie brzmienia definicji wartości rynkowej nieruchomości** zawartej w *ustawie o gospodarce nieruchomościami* z definicją zawartą w *rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012*. W konsekwencji **niezależnie od celu wyceny nieruchomości stosowana będzie jedna definicja wartości rynkowej**.

Należy przy tym wskazać, że operaty szacunkowe sporządzone na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów będą mogły być w dalszym ciągu wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w *art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

IV. Dostęp do rejestrów i dokumentów zawierających informacje o nieruchomościach

Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien korzystać ze wszelkich, niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomościach. W związku z tym, że dotychczas występowały przypadki ograniczania dostępu do wymaganych dokumentów i rejestrów oraz limitowania dostępu do danych w nich zawartych, w nowelizacji jednoznacznie przesądzone, że rzeczoznawca majątkowy ma prawo uzyskać, a dany podmiot ma obowiązek udostępnić **dokumenty i rejestry**, do których dostęp jest rzeczoznawcy majątkowemu niezbędny w związku z dokonywanym określeniem wartości nieruchomości. Należy przy tym zauważyć, iż z odrębnych przepisów może wynikać, że za udostępnianie ww. rejestrów i dokumentów pobierane będą opłaty.

V. Potwierdzenie aktualności sporządzenia operatu szacunkowego

Zgodnie z nowymi przepisami potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno być **udokumentowane stosowną analizą załączoną do operatu szacunkowego**. Analiza powinna być również dołączana w przypadku potwierdzania aktualności operatów szacunkowych, które zostały sporządzone na podstawie dotychczasowych przepisów. Powyższa zmiana nie nakłada na rzeczoznawcę majątkowego nowego obowiązku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami rzeczoznawca majątkowy może potwierdzić aktualność operatu szacunkowego jedynie w sytuacji, kiedy nie nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników rynkowych. W praktyce oznacza to konieczność przeprowadzenia przez rzeczoznawcę majątkowego stosownej analizy w ww. zakresie. W nowelizacji jednoznacznie przesądzone, że ten dokument rzeczoznawca majątkowy powinien dołączyć do operatu szacunkowego.

VI. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego

W wyniku nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami* **uchylony został skutek wydania negatywnej oceny** prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w postaci utraty przez operat szacunkowy charakteru opinii o wartości nieruchomości. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów ostateczną decyzję **o możliwości wykorzystania operatu szacunkowego** w danej sprawie **decydować będzie zainteresowany podmiot**, np. organ prowadzący postępowanie administracyjne. Ocena organizacji zawodowej stanowić będzie materiał dowodowy, którym będzie można posiłkować się przy podejmowaniu rozstrzygnięcia w danej sprawie.

VII. Wyciąg z operatu szacunkowego

Od dnia 1 września 2017 r. **wyciąg z operatu szacunkowego nie będzie stanowił elementu opinii** o wartości nieruchomości. W nowelizacji uchylono przepis nakładający na rzeczoznawców majątkowych obowiązek sporządzania oraz przekazywania wyciągu z operatu szacunkowego organom prowadzącym kataster nieruchomości. W konsekwencji **znosi się odpowiedzialność zawodową** rzeczoznawców majątkowych za **nieprzekazywanie wyciągów** z operatów szacunkowych do starostw powiatowych.

VIII. Kopia dokumentu ubezpieczenia jako załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości

Nowelizacja wprowadza obowiązek dołączania do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości **kopii dokumentu potwierdzającego obowiązkowe ubezpieczenie OC**. Analogicznie, w przypadku dokonywania potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy będzie również zobowiązany do dołączenia aktualnej kopii polisy ubezpieczeniowej. Zasada ta będzie również obowiązywała w przypadku gdy rzeczoznawca majątkowy będzie dokonywał potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego sporządzonego przed dniem wejścia w życie nowych przepisów.

Jednocześnie mając na uwadze, że w praktyce mogą pojawić się sytuacje, w których umowa o dokonanie wyceny nieruchomości została zawarta przed dniem wejścia w życie nowelizacji i do momentu wejścia w życie nowych przepisów nie została zrealizowana (tzn. nie został sporządzony operat szacunkowy), przesądzono, że w takim przypadku rzeczoznawca majątkowy będzie zobligowany dołączyć kopię dokumentu ubezpieczenia OC do operatu szacunkowego, który zostanie sporządzony na podstawie tej umowy.

IX. Standardy zawodowe

W nowelizacji dokonana została **zmiana mechanizmu ustalania standardów zawodowych** rzeczoznawców majątkowych. Od dnia 1 września 2017 r. standardy te będzie ustalał i ogłaszał Minister Infrastruktury i Budownictwa.

X. Odpowiedzialność zawodowa za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych

Uwzględniając postulaty środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych **przywrócono odpowiedzialność zawodową za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych** przez rzeczoznawców majątkowych. Przepis przywidujący odpowiedzialność zawodową z tego tytułu wejdzie w życie w dniu **1 stycznia 2018 r.** Komisja Odpowiedzialności Zawodowej będzie natomiast weryfikować, czy rzeczoznawcy majątkowi wypełniają ww. obowiązek od dnia **1 stycznia 2019 r.**

Ponadto rzeczoznawca majątkowy od dnia **1 stycznia 2018 r. będzie zobligowany do dokumentowania** wypełniania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz **przechowywania** tej dokumentacji **przez okres pięciu lat**, tak aby zapewnić Komisji możliwość weryfikacji wypełniania tego obowiązku.

Sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych, sposoby dokumentowania oraz sposób oceny spełniania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych określone zostaną w akcie wykonawczym do ustawy – w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa, które wejdzie w życie z dniem **1 stycznia 2018 r.**

XI. Sankcje

Nowelizacja przewiduje **uszczelnienie systemu sankcji** dla podmiotów działających na rynku nieruchomości, w tym:

- 1) **zastąpiono** dotychczasowe **sankcje za wykonywanie czynności** z zakresu szacowania nieruchomości **bez uprawnień zawodowych** w postaci kary aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny, **karą finansową w wysokości do 50 000 zł**. Analogiczną sankcją objęto również rzeczoznawców majątkowych, którzy w okresie odbywania kary dyscyplinarnej w postaci

zawieszenia uprawnień zawodowych dokonują określania wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn i urządzeń;

- 2) wprowadzono **sankcje finansowe w wysokości do 50 000 zł** wobec rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują zawód w **innej formie organizacyjnej** niż przewidziane w *art. 174 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami*;
- 3) przewidziano **sankcje finansowe za nieprzestrzeganie obowiązku posiadania ubezpieczenia OC przedsiębiorców** prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia.

Przewidziane w nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami* sankcje mają charakter prewencyjny. Wyrażam nadzieję, że konieczność sięgania po te środki będzie incydentalna.

Przedstawiając powyższe będę zobowiązany za rozpowszechnienie wśród członków Państwa organizacji informacji o ww. zmianach przyjętych w nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA



Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu

Rozdzielnik:

1. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. ~~Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego~~
3. ~~Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych~~