

ZAŁOŻENIA NOWEJ PROCEDURY TWORZENIA STANDARDÓW ZAWODOWYCH PFSRM

I. WSTĘP

Ostatnie standardy zawodowe PFSRM uchwaliła w grudniu 2016 r. (KSWS: Wycena nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej, Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych) oraz we wrześniu 2017 r. (KSWP Wartość rynkowa).

Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 1509), która weszła w życie z dniem 1 września 2017 r., prawo do ustalania oraz ogłaszania obowiązujących standardów zawodowych w drodze obwieszczenia przyznano Ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Przez 4 lata (od września 2017 r. do września 2021 r.), kiedy to prawo do ustalania oraz ogłaszania obowiązujących standardów zawodowych przysługiwało właściwemu Ministrowi, nie został ogłoszony żaden standard zawodowy, za wyjątkiem standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. Urz. MliB z dnia 1 września 2017 r., poz. 59), którego treść odpowiadała w całości dotychczasowemu standardowi w tym zakresie, obowiązującemu od stycznia 2010 r.

Ustawą z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021 poz. 1561):

- uchylono definicję standardów zawodowych (art. 4 pkt 14),
- usunięto standardy zawodowe z treści art. 175 ust.1 - obecnie, zgodnie z tym przepisem: *„Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości”.*
- uchylono ust. 6 z art. 175 UGN o treści: *“Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia”.*

II. WYZWANIA DLA PFSRM

W związku z ww. zmianami ustawowymi standardy zawodowe mogą (i powinny) być obecnie tworzone przez samo środowisko zawodowe, czyli przede wszystkim przez największą organizację zawodową, jaką jest PFSRM. Prezydent Tomasz Ciodyk, w swoim programie wyborczym z czerwca 2022 roku, stwierdził m.in.: *„Nasze środowisko zawodowe czeka ogromny test na odpowiedzialność i wydolność – w kwestii tworzenia standardów zawodowych. Władza publiczna nie poradziła sobie z tym problemem i po bezowocnych 4*

latach od momentu nadania Ministrowi kompetencji w tym zakresie, sięgnięto po najprostsze rozwiązanie. Wyrzucono w ogóle standardy z ustawy. Stwarza to dla nas możliwość (i zarazem obowiązek) zajęcia się tą tematyką”.

Brak aktywności i skuteczności PFSRM w zakresie rozwoju metodyki wyceny może prowadzić do podważania przez środowisko rzeczoznawców majątkowych roli i znaczenia PFSRM jako reprezentanta interesów i aspiracji zawodu, a co za tym idzie negocjowania celowości funkcjonowania tej struktury.

III. DIAGNOZA SYTUACJI

Doświadczenia kilku ostatnich lat funkcjonowania Komisji Standardów pokazują, że obecne zasady i procedury tworzenia standardów są nieefektywne i wymagają zmian. Od 5 lat PFSRM nie przyjęła żadnego standardu albo innego dokumentu (np. zeszytu metodycznego), który można byłoby określić jako norma zawodowa w zakresie metodyki wyceny. Przedłożone przez Komisję Standardów PFSRM projekty (nowelizacji standardu zawodowego dotyczącego podejścia porównawczego i zeszytu metodycznego dotyczącego podejścia dochodowego) nie znalazły uznania Rady Krajowej. Formułowane w stosunku do nich uwagi dotyczyły nie tylko poszczególnych zapisów tych projektów, ale również kwestii natury zasadniczej, tj. intencji i celu podjęcia zaproponowanych rozwiązań.

Zdaniem Zarządu dotychczasowy system pracy nad rozwojem metodyki wyceny w PFSRM nie daje szans intensyfikację działań w tym zakresie i osiągnięcie konkretnych efektów. Formuła obecnej Komisji Standardów nie gwarantuje, że znajdą się w niej specjaliści od wszystkich dziedzin, w których zasadne jest podjęcie prac nad standardami. Nie ma także gwarancji harmonijnej i efektywnej współpracy pomiędzy poszczególnymi członkami tej Komisji, którzy w sposób autonomiczny delegowani są przez poszczególne stowarzyszenia członkowskie.

W omawianej sferze niezbędna jest aktywizacja i współpraca Zarządu PFSRM, Rady Krajowej, Komisji Standardów działającej w zmienionej formule, jak również stowarzyszeń członkowskich oraz szersze uczestnictwo rzeczoznawców majątkowych – członków tych stowarzyszeń - dysponujących doświadczeniem i wiedzą w określonych zakresach tematycznych. Generalnie prace nad tworzeniem standardów powinny być prowadzone przy szerszym udziale środowiska zawodowego, a nie głównie w gronie członków Komisji Standardów. Zasadnicze kompetencje w tym zakresie należałoby przekazać do stowarzyszeń członkowskich PFSRM.

IV. PROPOZYCJE ZMIAN

Zarząd przedstawia następujący model procedury tworzenia standardów zawodowych PFSRM.

1. Zarząd PFSRM akceptuje „Liderów Standardów” proponowanych przez Stowarzyszenia członkowskie - rzeczoznawców majątkowych członków tego Stowarzyszenia, którzy przejmą rolę kierownika zespołu pracującego nad opracowaniem projektu danego standardu. „Lider Standardu” powinien dysponować doświadczeniem i praktyką w zakresie tematycznym standardu.

2. „Lider standardu” tworzy zespół do opracowania projektu danego standardu. Członkami zespołu mogą być rzeczoznawcy majątkowi - zarówno członkowie Stowarzyszenia, które zaproponowało „Lidera Standardu”, jak i członkowie innych Stowarzyszeń Członkowskich PFSRM. W skład zespołów mogą wchodzić również osoby nie będące rzeczoznawcami majątkowymi oraz rzeczoznawcy majątkowi niezrzeszeni, jeżeli ich wiedza i doświadczenie uzasadniają zaproszenie ich do współpracy.
3. Opracowany projekt standardu przekazywany jest do Zarządu. Zarząd analizuje projekt, a następnie przekazuje go do zaopiniowania Stowarzyszeniom. Przed wysłaniem projektu do Stowarzyszeń Zarząd może powołać zespół problemowy do zaopiniowania projektu. Wszelkie uwagi i propozycje złożone do projektu przekazywane są przez Zarząd „Liderowi Standardu”.
4. Opracowany ostateczny projekt standardu wraz z rekomendacją Zarządu przedkładany jest do zatwierdzenia Radzie Krajowej.
5. W miarę potrzeb PFSRM będzie wspierać organizacyjnie prace zespołów pracujących nad standardami (np. organizacja spotkań, zwrot kosztów podróży).