



**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: 828 64 54

Członek:

- POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
- FEDERACJI STOWARZYSZEŃ NAUKOWO-TECHNICZNYCH NOT

Warszawa 23.09.13 r.

**Szanowny Pan  
Piotr Styczeń  
Podsekretarz Stanu**

Ministerstwo Transportu,  
Budownictwa i Gospodarki Morskiej  
ul. Wspólna 2/4  
00-926 Warszawa

**Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki  
Morskiej w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania  
nieruchomości**

Na podstawie art. 1 ust.3 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. prawo o stowarzyszeniach (t.j. Dz.U z 2001 r. nr 79 poz. 855) Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości przedstawia poniższe uwagi do projektu rozporządzenia, dotyczącego problematyki tzw. „deregulacji” zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Uwagi ogólne

Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z dnia 23 lipca 2013 r. poz. 829, weszła w życie dnia 23 sierpnia 2013 r.) tzw. „deregulacyjna” ma na celu ułatwienie dostępu osób aspirujących do różnych zawodów uregulowanych ustawami, przez zniesienie lub złagodzenie przepisów określających warunki tego dostępu. Cel ten określany jest zarówno w uzasadnieniu do ustawy jak i w akcji propagandowo-informacyjnej jako „otwarcie zawodów zamkniętych”.

Obecne regulacje, zarówno już istniejące (ustawa) jak i proponowane (projekt rozporządzenia) dotyczące zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zdają się zmierzać w kierunku przeciwnym od deklarowanego celu.

Projekt rozporządzenia MTBiGM z dnia 27 sierpnia 2013 r. idzie jeszcze dalej niż jest to zapisane w ustawie, w pogarszaniu stanu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Da się tu

zauważyć wyraźny odwrót od zasad rynkowych i swobody gospodarczej w kierunku zaostrzenia regulacji administracyjnych i centralnego sterowania oraz obniżenie kryteriów jakościowych. Fatalne skutki takich regulacji już w krótkim czasie będą odczuwalne w gospodarce narodowej i dla obywateli. Należy też rozważyć, czy proponowane regulacje nie naruszają istoty art. 12 Konstytucji RP, która gwarantuje m.in. wolność działania stowarzyszeń, i art. 22 w zw. z art. 20 Konstytucji RP gwarantujących wolność działalności gospodarczej, stanowiącej fundament gospodarki rynkowej.

Da się to zauważyć w proponowanych regulacjach projektu rozporządzenia MTBiGM, zakładających:

- Silny scentralizowany władczy nadzór nad czynnościami rzeczoznawców majątkowych i stowarzyszeń (np. § 7 ust 5 i 6) sprowadzających ich do podrzędnej roli jedynie wykonawców dyspozycji PFSRM i ministerstwa, co jaskrawo widać na przykładzie praktyk zawodowych. Należy ponadto zbadać, czy nie ma tu miejsca rażące naruszenie prawa, gdyż:

1) przepis art. 6 ust.1 ustawy prawo o stowarzyszeniach wyklucza zasadę bezwzględnej posłuszeństwa członków wobec stowarzyszenia (i odpowiednio związku stowarzyszeń), a ponadto poszczególni rzeczoznawcy nie są członkami Federacji (są nimi stowarzyszenia), a projekt przewiduje takie właśnie rozwiązania,

2) rola władcza Federacji („wyznacza”) rozciąga się w projektowanym przepisie również na stowarzyszenia nie będące jej członkami i na rzeczoznawców skupionych w tych stowarzyszeniach!

- Pogłębianie spodziewanego kryzysu w dziedzinie praktyk zawodowych, a więc ograniczenie dostępu do zawodu, przez dalsze zmniejszenie w stosunku do regulacji ustawowych poziomu opłat za praktykę (z 50% do 45%) i wydanie dziennika praktyki (z 3% do 2,5%), co nie wiele zmniejsza koszty ponoszone przez kandydata na praktykanta ale pogłębia kryzys w dziedzinie dostępności praktyki, gdyż kwoty te stoją w rażącej dysproporcji w stosunku do koniecznego zaangażowania i zakresu przekazywanej wiedzy i umiejętności praktycznych oraz kosztów przez prowadzących praktykę.

- Wyeliminowanie z części pisemnej egzaminu kwalifikacyjnego rozwiązywania zadań szacowania, które są niezbędną umiejętnością w sprawowaniu zawodu, skutkować będzie w praktyce wprowadzeniem do grona rzeczoznawców majątkowych osób nieprzygotowanych do pełnienia tej roli. Egzamin pisemny testowy będzie sprawdzał encyklopedyczną jedynie wiedzę kandydata i nie pozwala stwierdzić czy zdający posiada umiejętność kojarzenia różnych przepisów prawa i zasad metodyki wyceny, oraz stosowania ich w praktyce. Same projekty operatów nie są w tej sprawie dowodem wystarczająco przekonującym.

- Uderza brak zapisu, że przedstawiciele ministra, o których mowa w art. 191 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinni posiadać uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, lub też być prawnikami posiadającymi praktyczne doświadczenie w aspektach prawnych rzeczoznawstwa majątkowego.

## Uwagi i propozycje korekt zapisów projektu rozporządzenia MGBiGM

Niezależnie od powyższych uwag o charakterze podstawowym, proponuje się rozważenie zasadnych korekt poszczególnych przepisów projektu. I tak:

- ad. § 4 ust.2 – proponuje się zmienić treść p.2) następująco: **„2) Samodzielnie sporządza osiem projektów operatów szacunkowych, w których określa wartość ośmiu rodzajów nieruchomości tj.: gruntowej budowlanej niezabudowanej, zabudowanej, budynkowej lub budowlanej, rolnej, leśnej, lokalowej, przynoszącej dochód oraz obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym, przy zastosowaniu ....”**

- ad, § 4 ust.4 – zamiast „45%” powinno być **50%**.

- ad. § 5 ust.1 – składanie wniosku o odbycie praktyki zawodowej powinno być dopuszczalne nie wcześniej niż **po ukończeniu studiów podyplomowych** lub odpowiedniego etapu studiów wyższych np. **po ukończeniu drugiego roku studiów...** co jest zresztą uzasadnione m.in. drugą częścią zdania w projekcie tego zapisu. Składanie wniosku w momencie rozpoczynania tych studiów jest nieporozumieniem i może oznaczać w rzeczywistości, że do decyzji w sprawie odbywania praktyki zbędna jest jakakolwiek wiedza z tego zakresu.

- ad. § 5 ust. 2 – **należy usunąć zapis p.2).** Gwarantowana konstytucyjnie swoboda działalności gospodarczej wyklucza przymus pracy i nie ma żadnego uzasadnienia, aby bez uprawnienia ustawowego stosować przepis art. 22 Konstytucji RP. Kandydatowi Federacja może udostępnić listę deklarujących chęć prowadzenia praktyk, ale rzeczą zainteresowanego jest wybór i uzgodnienie prowadzącego praktykę.

- ad. § 6 ust.4 – proponowana zmiana **:...”kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem osób uprawnionych spełniających...”** Jest to uzasadnione zróżnicowanym doświadczeniem zawodowym rzeczoznawców majątkowych i ich specjalizowaniem się w określonych dziedzinach.

- ad. § 6 ust. 6 – Proponowana zmiana w treści zapisu – zamiast „...nie więcej niż ośmiu kandydatów.” powinno być **„...nie więcej niż pięciu kandydatów.”** Proponowana zmiana wynika z doświadczenia prowadzących praktyki a także z wniosków samych praktykantów; ograniczenie liczby praktykujących u jednego prowadzącego będzie korzystne dla przebiegu praktyki i jakości projektów operatów.

- ad. § 7 ust. 5 – **należy usunąć ten zapis w całości.** W świetle propozycji dotyczącej § 5 ust. 2 usunięcie tego zapisu jest w pełni uzasadnione.

- ad. Rozdział 3. – po §14 należy dodać §14a w brzmieniu: „**Członków Komisji, będących przedstawicielami ministra, o których mowa w art. 191 ust. 4 ustawy, powołuje się z pośród osób posiadających uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, lub też z pośród prawników posiadających praktyczne doświadczenie w aspektach prawnych rzeczoznawstwa majątkowego.**”

- ad. § 21 ust.5 – proponuje się **usunięcie tego zapisu**, oznacza on bowiem dalsze i całkowite ograniczenie niezawisłości komisji, w której i tak mają przewagę przedstawiciele ministerstwa.

- ad. § 23 – brak jest zapisu określającego sytuację, gdy złożona przez kandydata dokumentacja nie spełnia warunków dopuszczenia do egzaminu. W związku z tym proponuje się dodatkowy ust. 2a w brzmieniu: „**2a. Jeżeli w trakcie etapu wstępnego Komisja ustali, że kandydat nie spełnia warunków, o których mowa w ust.2, stosuje się odpowiednio przepis § 33 ust.2.**”

- ad. § 28 - proponuje się przeredagowanie treści tego zapisu w sposób uwzględniający ilość punktów za rozwiązanie zadania, które powinno być częścią egzaminu pisemnego, oraz zmniejszenia ilości pytań testowych w wyniku rezygnacji z pytań nie przydatnych w praktyce rzeczoznawcy majątkowego. W związku z powyższym proponuje się następujące brzmienie §28:

„**1. Część pisemna egzaminu polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru składającego się z 60 pytań w czasie 60 minut oraz rozwiązania zadania praktycznego w czasie 90 minut.**”

**2. Za każdą odpowiedź w teście przyznaje się:**

- 1) za odpowiedź prawidłową – 1 punkt, przy czym za prawidłową uznaje się odpowiedź wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi cząstkowe,
- 2) za odpowiedź nieprawidłową lub brak odpowiedzi – 0 punktów,
- 3) za prawidłowe rozwiązanie zadania – do 10 punktów.

**3. Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali co najmniej 40 punktów za test i 5 punktów za zadanie.”**

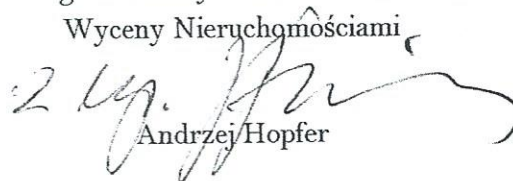
- ad. § 31 ust.3 – treść jest sformułowana niejednoznacznie i wymaga przeredagowania. Obecnie można rozumieć ją dwojako:

- 1) każdy członek zespołu zadaje po 3 pytania do każdego z 4 operatów, co daje łącznie 60 pytań, albo
- 2) zespół łącznie zadaje 3 pytania do każdego z 4 operatów, co daje łącznie 12 pytań.

W związku z powyższym proponuje się następujące brzmienie ust. 3: „Zespół kwalifikacyjny zadaje po 3 pytania do każdego z 4 wybranych przez Komisję projektów operatów szacunkowych.” W sumie daje to 12 pytań, w których można sprawdzić wiedzę kandydata we wszystkich kwestiach, o których mowa w ust. 2.

- ad. § 32 ust.1 – Zapis zawiera pojęcie „pytanie podstawowe”, które nie jest w treści projektu zdefiniowane, co wymaga uzupełnienia lub **wykreślenia tego pojęcia**.

PREZYDENT  
Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców  
Wyceny Nieruchomościami

  
Andrzej Hopfer