

Świdnica, dnia 28 czerwca 2013 r.

Prokuratura Okręgowa
w Świdnicy
ul. 1 Maja 21
58-100 Świdnica
lei 074* 85 03 420, fax. 074* 85 03 442
II Pa 6/13

Wojewódzki Sąd Administracyjny ul.
Świętego Mikołaja 78/79 50-126
Wrocław

za pośrednictwem

Rady Miejskiej w
Ziębicach

Skarżący: Prokurator Okręgowy

ul. 1 Maja 21, 58-100 Świdnica

Strona przeciwna: Rada Miejska

ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice

Skarga

Prokuratora Okręgowego w Świdnicy na uchwałę nr XXX/227/2013 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi Rososznicza, Czernczyce gmina Ziębice- opublikowaną w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 lipca 2012 r. pod póź. 2623.

Komentarz: Dz.U.Woj.Dolu.20
13.3724

Działając na podstawie art. 5 ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (tekst jednolity Dz.U. z 2011 r. póź. 1599) oraz art. 50§1, 53§3. 54§1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity Dz.U. nr 153 póź. 1270 ze zmianami)

Komentarz: j.t.Dz.U.2011.270.
1599 ze zm

Komentarz: j.t.Dz.U.2012.270
ze zm.

zaskarżam:

uchwałę nr XXX/227/2013 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi Rososznicza i Czerńczyce gmina Ziębice, której

zarzucam:

istotne naruszenie prawa materialnego zawartego w:

- art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2012.647) w zw. z art. 28 u.p.z.p.

istotne naruszenie prawa procesowego wynikającego z:

- art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 28 ust. 2 u.p.z.p. (tekst jednolity Dz.U. 2012, póź. 647. w zw. z art. 28 u.p.z.p.)

wnoszę o:

stwierdzenie nieważności uchwały XXX/227/2013 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi Rososznicza i Czerńczyce gmina Ziębice. Ponadto, mając na uwadze fakt, że Wojewoda Dolnośląski w dniu 23 maja 2013 r. zaskarżył przedmiotową uchwałę w innym zakresie (skarga jak ustalono nie została jeszcze przekazana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu)

dodatkowo wnoszę o:

łączone rozpoznanie obu skarg w jednym postępowaniu.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Ziębicach w dniu 21 lutego 2013 r. podjęła uchwałę nr XXX/227/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi Rososznicza, Czerńczyce gmina Ziębice.

Jak ustalono przedmiotowa uchwała jest aktem obowiązującym i została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 14 czerwca 2013 r. póź. 3724 z adnotacją, że Wojewoda Dolnośląski zaskarżył ją 23 maja 2013 r. do wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w części dot.:

- §5 pkt 7 lit.g we fragmencie „w uzgodnieniu z jej gestorem"
- §7 ust. 7 we fragmencie „oraz inne ograniczenia ustalone przez zarządców linii"
- §7 ust. 8 we fragmencie „oraz ustalone przez zarządcę linii"
- § 8 ust. 1 we fragmencie „zgodnie z warunkami podanymi przez zarządcę sieci"
- §8 ust. 3 we fragmencie „po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli władających terenami"
- §9 ust. 4 pkt 3 we fragmencie „na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi**.

Prokuratura Okręgowa w Świdnicy po przeanalizowaniu zarzutów skargi Wojewody Dolnośląskiego przychyliła się do niej i wnosi o uwzględnienie.

Natomiast w pierwszej kolejności zaznaczyć trzeba, że zaskarżona uchwała wydana została w wyniku przeprowadzonego przez Gminę Ziębice postępowania naprawczego w związku ze stwierdzeniem przez WSA we Wrocławiu w dniu 21 listopada 2012 r. (sygn. akt II Sąd/Kr 588/12) nieważności uchwały Rady Miejskiej w Ziębicach nr XVI 11/130/2012 z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi Rososznicza, Czerńczyce gmina Ziębice- opublikowaną w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 lipca 2012 r. pod póź. 2623.

Natomiast jak wynika z wyroku WSA we Wrocławiu podstawą do unieważnienia całości wyżej cytowanej uchwały był fakt sporządzenia prognozy skutków finansowych przez nieuprawnioną osobę będącą rzeczoznawcą majątkowym.

Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdzając jak wyżej uznał, że doszło do istotnego naruszenia trybu postępowania w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p., a to musiało skutkować jego nieważnością. Z kolei stwierdzenie nieważności jakiegokolwiek aktu oznacza jego unieważnienie, czyli pozbawienie go wszelkich skutków prawnych z mocą *ex tunc* w sposób deklaratoryjny.

W tej sytuacji przyjąć należy, że w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 28 ust. 2 u.p.z.p. Przepis ten odnosi się wprawdzie do rozstrzygnięć nadzorczych wojewody, a nie do wyroków sądu administracyjnego, jednak utrwalone orzecznictwo sądowe i doktryna przyjmują zgodnie, że powinien mieć on zastosowanie również do wyroków sądowych, stwierdzających nieważność uchwał w sprawie planu miejscowego. Podobnie jest zresztą z innymi regulacjami dotyczącymi stwierdzenia nieważności uchwał organów samorządu terytorialnego, jak np. z art. 91 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, późn. 1591 z. późn. zm.), zgodnie z którym nieważne są uchwała lub zarządzenie sprzeczne z prawem.

Przepis art. 28 ust. 2 u.p.z.p. stanowi, że jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody (w niniejszym przypadku wyrok sądu administracyjnego) stwierdzające nieważność planu miejscowego stanie się prawomocne, czynności, o jakich mowa w art. 17 u.p.z.p. „ponawia się w zakresie niezbędnym do prowadzenia do zgodności projektu (...) planu z przepisami prawnymi”.

Dla analizowanej tu sprawy z cyt. przepisu wynikają ważne konsekwencje. Po pierwsze, wynika z niego, że cała procedura planistyczna przenosi się z powrotem z rady do burmistrza, gdyż to on jest obowiązany- wg. art. 17 u.p.z.p.- ponowić określone czynności. Po drugie, obowiązek ponowienia tych czynności nie wynika z wydanego wyroku sądowego (także rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody), ale z samej regulacji u.p.z.p. Treść uzasadnienia wyroku sądu i przyczyny stwierdzenia przez sąd nieważności poprzedniej uchwały o planie miejscowym powinny być oczywiście wzięte pod uwagę, ale - inaczej niż to ma miejsce przy wydaniu decyzji administracyjnych- dalsze obowiązki organu nie wynikają z tego wyroku ani ze związania jego treścią, tylko wynikają z ustawy „Wyrok WSA w Krakowie z dnia 9 lipca 2010 r. (II SA/Kr 462/10).

Mając powyższe na uwadze strona skarżąca stoi na stanowisku, że przed podjęciem uchwały XXX/227/2013 z dnia 21 lutego 2013 r. Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi Rososznicza i Czerńczyce gmina Ziębice obowiązkiem organu planistycznego było uzupełnienie prognozy skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego zgodnie z przepisem art. 17 ust. 5 i art. 37 ust. 11 u.p.z.p. przez rzeczoznawcę majątkowego.

Komentarz: Pkt 1
uzasadnienia

Tymczasem - jak ustalono- Burmistrz Gminy Ziębice „poszedł na skróty” przedstawiając Radzie Miejskiej w Ziębicach prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego pochodzącą z października 2010 r. zakwestionowaną przez WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 listopada 2012 r. (sygn. II SA/Wr 588/12) z tą jedynie różnicą, że na jej egzemplarzu znalazła się pieczętka Rzecznawcy majątkowego Mirosława Kotusa wraz z jego podpisem.

Komentarz: Pkt 2
uzasadnienia

Burmistrz Ziębic przedstawiając projekt zaskarżonej uchwały stwierdził w jego uzasadnieniu, że „by zadość uczynić konkluzji wyroku WSA we Wrocławiu- przedmiotowa prognoza skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu została zweryfikowana przez Rzecznawcę majątkowego i w takim kształcie stanowi część dokumentacji planistycznej..., oraz w związku z dokonaniem uzupełnieniem i zakończeniem procedury sporządzania zmiany miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską w Ziębicach.

Na dowód tego przedłożono do uchwały załącznik Nr 1 stanowiący kwestionowaną prognozę.

Analizując treść przedmiotowej prognozy stwierdzić należy- jak podano wyżej- że przedłożono Radzie „starą” prognozę uzupełnioną jedynie o pieczętę i podpis rzeczoznawcy, który w żadnym zakresie jej nie zweryfikował. Gdyby natomiast to uczynił, zapewne zauważyłby, że w pkt III, w którym powołano materiały wejściowe wykorzystano nieobowiązującą już w 2013 r. uchwałę nr XXXVIII/250/09 Rady Miejskiej w Ziębicach z 26 listopada 2009 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2010 oraz zwolnień od podatku. Jak bowiem ustalono utraciła ona moc- po wejściu w życie uchwały nr XL VIH/307/2010 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz

Komentarz: Pkt 3
uzasadnienia

zwolnień od podatku* , a ostatecznie w 2013 r. obowiązywała już kolejna uchwała nr XXV/184/2012 Rady Miejskiej w Ziębicach z 29 października 2012 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień od podatku. Powyższe wskazuje więc, że nie tylko zgodnie z przepisami art. 17 pkt 5 u.p.z.p. i art. 37 ust. 11 u.p.z.p. nie doszło do sporządzenia prognozy przez uprawniony podmiot jakim jest rzeczoznawca majątkowy, ale nawet wbrew twierdzeniom uzasadnienia zaskarżonej uchwały nie została ona przez rzeczoznawcę zweryfikowana.

Komentarz: Pkt 4
uzasadnienia

Analiza zaskarżonej uchwały oraz dołączonej do niej prognozy skutków finansowych, budzi również poważne wątpliwości skarżącego polegające na wyraźnej sprzeczności uchwały nr XXX/227/2013 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obszaru wsi Rososznicza i Czernczyce gmina Ziębice z przedmiotową prognozą.

Komentarz: Pkt 5
uzasadnienia

I tak jak wynika z zapisów - tej prognozy- pkt IV Prognozowane skutki finansowe uchwalenia planu- w podpkt. 2 określa „Opłata planistyczna (do pobrania w okresie 5 lat od obowiązywania planu)- nie wystąpi obowiązek jej naliczenia ponieważ prognozuje się dzierzawę gruntów pod lokalizację turbin.

Natomiast w zaskarżonej uchwale w rozdziale 6 ustalenia końcowe przyjęto: "§22. Na podstawie art. 5 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty., o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

1. 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R, Re oraz numerem kolejnym;
2. 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbole Ew oraz numerem kolejnym;
3. 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: L, W oraz numerami kolejnymi;
4. 20% dla terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDg oraz Kg wraz z numerami kolejnymi.

Mając powyższe na uwadze nie można nawet tej rozbieżności uznać wyłącznie za błąd w prognozie, gdyż sam w sobie zgodnie ze stanowiskiem zaprezentowanym przez WSA w Opolu w wyroku z 14 czerwca 2012 r. (II Sa/Op

Komentarz: Pkt 6
uzasadnienia

114/12) nie stanowi kategoriycznej przesłanki do stwierdzenia z tego tytułu nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".

Natomiast przyjęcie przez Radę Miejską w Ziębicach na zdecydowanej większości powierzchni objętej planem przestrzennego zagospodarowania maksymalnych 30% stawek opłaty planistycznej, oraz pozostałych nie wynika z jednoznacznych w tym zakresie materiałów planistycznych, a zwłaszcza co już podkreślono- nie wynika z prognozy skutków finansowych. Tym samym uznać należy, że rada gminy określając w tak dorozumiany sposób istnienie i wysokość stawek planistycznych uczyniła to wyłącznie celem wyczerpania zakresu ^{9dop.ręczny upzsp} upoważnienia ustawowego wynikającego z przepisu art. 15 pkt 2 ppkl 12 i me ma to wyraźnego faktycznego uzasadnienia tym bardziej jeżeli zważy się, że na obszarze objętym lokalizacją elektrowni wiatrowych najczęściej dochodzi do zjawiska odwrotnego t.j. do obniżenia cen nieruchomości, a zwłaszcza budynków mieszkalnych.

Dlatego też skarżący kierując się nie tylko zasadą legalizmu ale również działając w interesie społecznym uznaje, iż również w tym zakresie Rada Miejska w Ziębicach w zaskarżonej uchwale naruszyła w sposób istotny przepis art. 17 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p.

Reasumując powyższe wywody wnoszę jak w petitum skargi.

Komentarz: Pkt 6
uzasadnienia

PR
Prokur
mgr

PROKURATOR
Poczta Okręgowa
mgr Małgorzata Stani

Zał.
dwa odpisy skargi.

MS/bp

Wyciąg z Druku sejmowego nr 1421, wprowadzającego zmianę ustawy o gospodarce nieruchomościami zakresie wprowadzenia w art. 174 ust. 3 a, regulującego zasady i osoby, które mogą sporządzać prognozy finansowe dla potrzeb MPZP wraz z Uzasadnieniem wprowadzenia przedmiotowej zmiany – INTENCJA USTAWODAWCY



SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

IV kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-15-03

Druk nr 1421

Warszawa, 12 marca 2003r.

Pan
Marek Borowski Marszałek
Sejmu Rzeczypospolitej
Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami oraz o zmianie
niektórych innych ustaw wraz z projektami
podstawowych aktów wykonawczych.**

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury.

Z wyrazami szacunku (-)

Leszek Miller

- 6) sposób sporządzania, rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu powszechnej taksacji.";

100) w dziale IV po rozdziale 2 dodaje się rozdział 3 w brzmieniu:

„Rozdział 3 Badanie rynku nieruchomości

Art. 173a. 1. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast dokonuje okresowych badań rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Badania dotyczą wartości nieruchomości, cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

2. Na podstawie badań, o których mowa w ust. 1, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast opracowuje analizy i zestawienia zbiorcze charakteryzujące rynek nieruchomości oraz je publikuje.

Art. 173b. Organy administracji publicznej dysponujące informacjami o rynku nieruchomości, a w szczególności organy statystyki publicznej i organy właściwe w sprawach katastru nieruchomości są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania do wglądu Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast posiadanych informacji dotyczących rynku nieruchomości.";

101) w art. 174:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.";

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

„3a. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, nie stanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości,
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych przedsiębiorstw.

3b. Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej.”

c) po ust. 6 dodaje się ust. 7-9 w brzmieniu:

„7. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód:

- 1) prowadząc jako przedsiębiorca działalność w zakresie szacowania nieruchomości albo
 - 2) w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.
8. Rzeczoznawca majątkowy nie może łączyć wykonywania zawodu w formach wymienionych w ust. 7.
9. Przepisy ust. 7 i 8 nie dotyczą biegłych sądowych, emerytów i rencistów oraz osób zatrudnionych w bankach.”;

" Niniejsza ustawa zmienia również: ustawę z dnia 10 maja 1990r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązuje od dnia 1 stycznia 1998 r., a zatem ponad pięć lat. Ustawa była nowelizowana z dniem 1 stycznia 1999 r. wyłącznie w zakresie dotyczącym kompetencji organów administracji publicznej w związku z pakietem ustaw wprowadzających reformę tej administracji. Następnie ustawa była poddana niewielkiej nowelizacji z dniem 15 lutego 2000 r., w której skoncentrowano się na najpilniejszych merytorycznych zmianach. Ustawa jest aktem prawnym, który po raz pierwszy kompleksowo uregulował obszerną dziedzinę gospodarki nieruchomościami, obejmując swoim zakresem szereg zagadnień, które wcześniej nigdy nie były objęte regulacją ustawową, jak regulacje dotyczące funkcjonowania zawodów związanych z dziedziną nieruchomości, sprawy wyceny nieruchomości czy też powszechnej taksacji nieruchomości, albo były uregulowane w sposób niewystarczający, jak procedura dokonywania podziałów lub scaleń nieruchomości, wywłaszczenia nieruchomości, ustalania cen i opłat za nieruchomości czy też obrotu nieruchomościami publicznymi. Kompleksowość regulacji ułatwia praktyczne stosowanie ustawy i jest bardzo przychylnie przyjmowana przez organy administracji publicznej (szczególnie samorządowe) oraz środowiska działające na rynku nieruchomości.

Obecna nowelizacja jest spowodowana potrzebą uwzględnienia w przepisach ustawy wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w jej stosowaniu przez organy administracji publicznej oraz środowiska związane z nieruchomościami, z orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego i sądów powszechnych. Przed podjęciem niniejszej inicjatywy legislacyjnej Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Wprowadzenie tych regulacji ma duże znaczenie dla uzyskania aktualnego zbioru danych ułatwiającego prowadzenie polityki w zakresie rozwoju rynku nieruchomości, a w szczególności rynku nieruchomości mieszkaniowych. Proponowane zmiany nie przewidują zakładania kolejnych zbiorów czy też baz informacyjnych. Są to zapisy kompetencyjne, które upoważniają Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast do korzystania ze zbiorów istniejących, w celu opracowywania analiz i zestawień zbiorczych charakteryzujących rynek nieruchomości. Ponadto, proponowane zapisy zobowiązują Prezesa UMiRM do publikowania tych analiz i zestawień.

Analizy i zestawienia Prezes UMiRM będzie wykonywał w ramach bieżącej pracy Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i posiadanych środków własnych, a sprzyjać temu mają zapisy o nieodpłatnym udostępnianiu do wglądu Prezesowi UMiRM danych i informacji będących w posiadaniu organów administracji publicznej, a w szczególności organów statystyki publicznej i organów prowadzących kataster nieruchomości. Zakłada się również możliwość korzystania, na zasadzie dobrowolności, z informacji posiadanych przez organizacje pozarządowe, co jest założeniem realnym, gdyż organizacje te będą z kolei zainteresowane analizami wykonywanymi w wyniku badania rynku nieruchomości (zmiana 100 do art. 173a i 173b).

DZIAŁ V „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”

Rozdział 1. „Rzeczoznawstwo majątkowe”.

W projekcie ustawy przewiduje się rozszerzenie obszarów, w których mogą prowadzić działalność rzeczoznawcy majątkowi. Są to obszary, w których faktycznie działają już osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, wykorzystując swoją wiedzę i doświadczenie zawodowe. Jednakże, wykonując tę działalność bez formalnego zapisu, że jest ona wykonywana w ramach posiadanych uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, nie podlegają systemowi odpowiedzialności zawodowej, nie wiążą ich również zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalające prawa i nakładające obowiązki. Proponowane zapisy nie ustalają wyłączności rzeczoznawców majątkowych w zakresie podejmowania działalności w wyznaczonych obszarach, a

jedynie możliwość podejmowania tej działalności także przez rzeczoznawców majątkowych. Zapis jest więc fakultatywny, powoduje jednak, że podjęcie działalności w tych obszarach przez rzeczoznawcę majątkowego podlega tym samym rygorom, co dokonywanie wycen nieruchomości. Wynikiem podjęcia działalności w proponowanych obszarach nie będzie jednak operat szacunkowy, ale nie stanowiące operatu szacunkowego analizy, opracowania i ekspertyzy (zmiana 101 do art. 174 ust. 3a).

Wprowadzono także zapisy ustalające jednoznacznie, że z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, która zdobyła stosowne uprawnienia zawodowe, nabywa prawo wykonywania zawodu i używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”, który będzie podlegał ochronie prawnej. Jest to kolejne ogniwo systemu, który ma zapewnić obsługę rynku nieruchomościami przez profesjonalistów, działających zgodnie ze standardami zawodowymi i zasadami etyki zawodowej (zmiana 101 do art. 174 ust. 3b).

Dalszym ogniwem w systemie zapewniającym profesjonalną obsługę rynku nieruchomości są zapisy ustalające formy, w których może być prowadzona działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. Działalność ta będzie mogła być prowadzona albo w ramach własnej działalności gospodarczej, albo w ramach zatrudnienia u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Zapis ten wyeliminuje możliwość dokonywania wycen nieruchomości niejako „przy okazji” zatrudnienia w różnych urzędach lub instytucjach. Za takim ograniczeniem przemawia argument uczciwej konkurencji na rynku nieruchomości, konieczność wyposażenia firmy w niezbędny sprzęt i bazy informacyjne, których gromadzenie jest kosztowne i czasochłonne, oraz zapobieganie wykorzystywaniu pełnionych funkcji i dostępu do środków technicznych w miejscu zatrudnienia do uzyskiwania dochodów z działalności pozasłużbowej (zmiana 101 do art. 174 ust. 7-9).

Wprowadzono obowiązek uzgadniania z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast standardów zawodowych ustalanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Standardy te są normami zawodowymi nie stanowiącymi powszechnie obowiązującego prawa, ale nie powinny być sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodność standardów zawodowych z obowiązującymi przepisami