

**ZARZĄDZENIE NR 1 /2021**  
**WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**  
z dnia 4 stycznia 2021 r.

**zmieniające zarządzenie nr 3/2017 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 12 stycznia 2017 r.  
w sprawie powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań  
administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Świętokrzyskiego**

Na podstawie art. 13 ust. 1, art. 17 i art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1464) zarządza się, co następuje:

§ 1. W procedurze powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Świętokrzyskiego stanowiącej załącznik do zarządzenia nr 3/2017 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Świętokrzyskiego, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) załącznik nr 4 do procedury otrzymuje nowe brzmienie zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI  
*Zbigniew Koniusz*  
Zbigniew Koniusz



**Załącznik Nr 4 do procedury**

**Umowa nr /**

zawarta w dniu ..... w Kielcach, pomiędzy

Skarbem Państwa – Wojewodą Świętokrzyskim,

zwanym dalej „Organem”

reprezentowanym przez .....- , działającej/działającego z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego z dnia ..... znak: .....

a

Panią/Panem..... - rzeczoznawcą majątkowym, nr uprawnień, prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą....., NIP:....., zwanym dalej „Wykonawcą”.

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest sporządzenie operatów szacunkowych na potrzeby postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Świętokrzyskiego, celem realizacji zadań określonych w Regulaminie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach wraz z udziałem biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach administracyjnych, w tym w rozprawach administracyjnych i udzielaniem wyjaśnień w toku prowadzonych postępowań administracyjnych.
2. Wykonanie operatów szacunkowych powierzane będzie sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Organu, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, w którym będzie określony przedmiot wyceny oraz termin wykonania operatu szacunkowego. Wykonawca niezwłocznie odbiera postanowienie, przesłane za pomocą platformy ePUAP, o powołaniu jako biegłego w postępowaniu administracyjnym. O skutecznym powołaniu decyduje fakt odbioru przez rzeczoznawcę majątkowego postanowienia o powołaniu.
3. Organ w okresie 30 dni kalendarzowych może powołać rzeczoznawcę majątkowego jako biegłego do wykonania maksymalnie 40 operatów szacunkowych.
4. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania powierzonego zadania, dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust. 2, są czynnościami biegłego w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.

**§ 2**

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi warunkami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, posiada wiedzę, uprawnienia i doświadczenie zawodowe gwarantujące prawidłowe wykonanie operatów szacunkowych z najwyższą starannością oraz, że przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami i polskimi normami.
2. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.
3. Wykonawca zobowiązuje się zachowywać w tajemnicy i nie przekazywać osobom trzecim żadnych informacji uzyskanych w związku z niniejszą umową, w tym również po upływie okresu jej obowiązywania, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła, z wyjątkiem

przypadków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.

4. W przypadku, gdy zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 - Kodeks postępowania administracyjnego, Wykonawca zobowiązuje się do złożenia w terminie 7 dni od odebrania postanowienia o powołaniu na biegłego oświadczenia, że podlega wyłączeniu w szacowaniu nieruchomości stosownie do art. 176 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku, gdy takie przesłanki nie zachodzą oświadczenie takie nie jest wymagane.

### § 3

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia.....roku.
2. Termin wykonania operatu szacunkowego nie może być dłuższy niż 21 dni kalendarzowych od daty otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.
3. Za termin doręczenia operatów szacunkowych oraz wszelkiej korespondencji przez Wykonawcę uznaje się dzień, w którym operaty szacunkowe i inna korespondencja będzie fizycznie obecna w siedzibie Organu.

### § 4

1. Operaty szacunkowe powinny być wykonywane zgodnie z przepisami prawa, m.in.: ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawą z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawą z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu, aktualnie obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do ustalenia stanu faktycznego oraz stanu prawnego nieruchomości i wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy. Organ może nieodpłatnie udostępnić Wykonawcy do wglądu lub skopiowania (na koszt Wykonawcy) tylko dokumenty zgromadzone w aktach sprawy.
3. Do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca użyje własnych materiałów i narzędzi.
4. Operaty szacunkowe powinny być sporządzane dla każdej nieruchomości. Organ może jednak zdecydować o sporządzeniu operatów dla poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości. W sytuacji, gdy nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki, w operacie należy określić wartość każdej działki odrębnie i podać wartość składników budowlanych i/lub roślinnych znajdujących się na tej działce. Operaty szacunkowe należy sporządzić w jednym egzemplarzu.
5. Operaty szacunkowe, poza spełnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, muszą zawierać: szczegółowy opis (stan faktyczny) nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym części składowych i podanie zestawienia transakcji ze wskazaniem nazwy miejscowości, ulicy, powierzchni, obrębu, daty transakcji (w formacie dd/mm/rr), opis nieruchomości porównawczych wraz z podaniem ich przeznaczenia w planie miejscowym lub w przypadku braku planu w studium, protokół z oględzin nieruchomości podpisany przez właściciela lub użytkownika wieczystego, dokumentację fotograficzną, dokument potwierdzający stan prawny nieruchomości (księga wieczysta, w przypadku braku księgi wieczystej, np. akt własności ziemi, akt notarialny, postanowienie sądu o nabyciu własności), uzasadnienie wyboru sposobu określenia wartości

nieruchomości, określenie obszaru z jakiego analizowano transakcje, uzasadnienie zmian trendu czasowego cen nieruchomości, zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wycenianej w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium lub decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Na rzeczoznawcy spoczywa również obowiązek ustalenia czy dla nieruchomości wydano warunki zabudowy, pozwolenie na budowę i jaki ma to wpływ na wartość szacowanej nieruchomości. Odpowiednia informacja odnośnie warunków zabudowy czy pozwolenia na budowę powinna znaleźć się w operacie szacunkowym.

6. Na żądanie Organu wynikające z potrzeb oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego sporządzony został operat szacunkowy, Wykonawca przekaże mu także dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości przyjęte do porównania (nr aktu notarialnego, nr księgi wieczystej lub zbioru dokumentów nieruchomości oraz numer ewidencyjny działki).

#### § 5

1. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Wykonawca jest zobowiązany bez dodatkowego wynagrodzenia do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego.
2. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Wykonawca jest zobowiązany bez dodatkowego wynagrodzenia do udziału w postępowaniach przed organem odwoławczym bądź sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej przez Organ w postępowaniach odwoławczych.
3. Wykonawca wyraża zgodę na wysyłanie stronom postępowania administracyjnego skanów operatów szacunkowych oraz na wydawanie kserokopii operatów szacunkowych poświadczonych „za zgodność z oryginałem”, a na żądanie strony poświadczonych przez rzeczoznawcę.

#### § 6

1. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę albo protokolarnie odebranych przez Organ zostaną ujawnione przez Organ lub stronę postępowania administracyjnego, bądź strony wniosą uwagi, zastrzeżenia do operatu w toku prowadzonego postępowania, Wykonawca nieodpłatnie dokona poprawy wykonanych przez siebie operatów lub wykona operaty zamienne, odniesie się na piśmie do uwag, zastrzeżeń zgłoszonych przez strony, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia powiadomienia Wykonawcy o w/w wadach lub nieprawidłowościach, albo uwagach czy zastrzeżeniach.
2. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę lub protokolarnie odebranych przez Organ zostaną ujawnione w trakcie analizy przeprowadzonej przez organ odwoławczy, sąd administracyjny lub oceny dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych zobowiązany jest na piśmie wniosek Organu, do sporządzenia ponownej wyceny nieruchomości bez dodatkowego wynagrodzenia, w terminie 21 dni kalendarzowych od dnia powiadomienia Wykonawcy o ujawnionych wadach lub nieprawidłowościach.
3. Nieusunięcie przez Wykonawcę wad lub innych nieprawidłowości operatów szacunkowych w sposób określony w ust. 1 i ust. 2 lub nieprawidłowe wykonanie powyższych czynności w wyznaczonym terminie równoznaczne jest z wadami istotnymi operatu szacunkowego, co może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Organ oraz wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Świętokrzyskiego.
4. W przypadku zmiany wartości nieruchomości z uwagi na uwzględnienie w wycenie składników znajdujących się na nieruchomości, Wykonawca sporządzi nieodpłatnie nowy operat

- szacunkowy. Niedopuszczalne jest sporządzanie aneksów do operatów czy jakichkolwiek korekt, uzupełnień.
5. Na podstawie złożonych operatów szacunkowych zostanie sporządzony zbiorczy protokół odbioru podpisany przez Wykonawcę oraz osoby upoważnione ze strony Organu..

#### § 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanych operatów szacunkowych w okresie 24 miesięcy od daty ich sporządzenia w terminie 14 dni kalendarzowych od daty przekazania takiego wniosku przez Organ oraz w przypadku nie stwierdzenia znacznych różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności wskazanego operatu będzie dokonane za wynagrodzeniem odpowiadającym 20% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę sytuacji rynkowej nieruchomości lub w przypadku zmiany przepisów prawa rzutujących na sposób wyceny, które wymagać będą aktualizacji operatów szacunkowych lub ponownej wyceny nieruchomości, Wykonawca dokona takiej czynności w terminie 14 dni kalendarzowych od daty przekazania takiego wniosku przez Organ. Z powyższym wnioskiem Organ może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatów. W/w czynności będą wykonane odpłatnie za wynagrodzeniem odpowiadającym 40% wynagrodzenia wypłaconego za wskazany operat.
3. Po przedłożeniu potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego lub aktualizacji operatu szacunkowego poprzez sporządzenie nowego operatu szacunkowego, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, zostanie sporządzony jednostkowy protokół odbioru podpisany przez Wykonawcę oraz osobę upoważnioną ze strony Organu.

#### § 8

1. Wykonawca składa operaty szacunkowe w Biurze Obsługi Klienta Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach (parter) - al. IX Wieków Kielc 3.
2. Organ dokona odbioru operatów szacunkowych lub potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego bądź aktualizacji operatu szacunkowego poprzez wykonanie nowego operatu szacunkowego w formie pisemnego zbiorczego lub jednostkowego protokołu.
3. Fakturę/rachunek Wykonawca może wystawić pod warunkiem, iż Organ nie zgłosi braków lub innych nieprawidłowości w przedmiocie umowy oraz podpisze zbiorczy protokół odbioru. Zbiorczy protokół odbioru, podpisany przez osoby upoważnione ze strony Organu i Wykonawcę, będzie podstawą do wystawienia faktury/rachunku.
4. Fakturę/rachunek można wystawić za wykonanie więcej niż jednego operatu szacunkowego.
5. Strony ustalają wynagrodzenie za należycie wykonane operaty szacunkowe zgodnie z aktualnym cennikiem Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.
6. W przypadku zmiany cennika nie następuje zmiana niniejszej umowy.
7. W przypadku zmiany stawki podatku VAT cena brutto pozostaje bez zmian.
8. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy.
9. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na konto Wykonawcy na podstawie zbiorczego protokołu odbioru przedmiotu umowy w terminie 21 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury/rachunku na adres: Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach, al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, NIP: 657-02-43-056 i zatwierdzeniu jej przez osoby upoważnione ze strony Organu.
10. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.
11. W przypadku wynagrodzenia za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego operaty szacunkowe na potrzeby ustalenia odszkodowań, stosownie do art. 24 ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego

w Świnoujściu, zbiorczy protokół odbioru, podpisany przez osoby upoważnione ze strony Wojewody i biegłego, będzie podstawą do wystawienia faktury/rachunku na Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, NIP 5272432041, przekazywanej Inwestorowi bezpośrednio na adres Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział Tarnów, ul. Bandrowskiego 16A, 33-100 Tarnów.

12. W terminie 21 dni, licząc od dnia otrzymania faktury/rachunku Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, dokona płatności na konto wskazane przez rzeczoznawcę majątkowego. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Inwestora.

#### § 9

1. Wykonawca odpowiedzialny jest z tytułu rękojmi za wady przez okres jednego roku, natomiast z tytułu gwarancji jakości przez okres trzech lat, licząc od dnia podpisania przez Organ i Wykonawcę protokołu odbioru.
2. Wszystkie stwierdzone w okresie obowiązywania rękojmi i gwarancji wady zostaną nieodpłatnie usunięte przez Wykonawcę.
3. Termin do usunięcia wad ustala się na 14 dni kalendarzowych od daty powiadomienia Wykonawcy przez Organ.

#### § 10

1. Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za terminowe i jakościowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy.
2. Nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy może stanowić podstawę odstąpienia od umowy przez Organ. Oświadczenie o odstąpieniu powinno być złożone w terminie 14 dni od powzięcia informacji o przyczynie odstąpienia.
3. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić następujące kary z tytułu:
  - a) odstąpienia przez Organ od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy - w wysokości 5 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego według cennika,
  - b) opóźnienia w wykonaniu operatu szacunkowego w stosunku do terminu określonego w postanowieniu o powołaniu, w usunięciu wad lub innych nieprawidłowości, o których mowa w ust. § 6 ust. 2 i ust. 3 umowy - w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto za dany operat szacunkowy, określonego według cennika za każdy dzień opóźnienia,
  - c) opóźnienia za niedotrzymanie terminu w stosunku do operatów, o których mowa w § 7, w wysokości 5% wynagrodzenia określonego odpowiednio w § 7 ust 1 i § 7 ust. 2, za każdy dzień opóźnienia..
4. Organ zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, niezależnie od roszczeń wymienionych w ust. 3, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia. Potrącenie kar umownych nie wymaga uprzedniego wezwania Wykonawcy do ich zapłaty (może nastąpić w stosunku do kar nie wymagalnych).
6. W przypadku, gdy Wykonawca będzie wykonywał operaty szacunkowe w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, Organ może wezwać go do zmiany sposobu wykonania operatów szacunkowych pod rygorem odstąpienia od umowy.

#### § 11

1. W razie wystąpienia okoliczności, których nie było można przewidzieć w chwili powołania rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, Organ może uchylić postanowienie o powołaniu.



2. Organ dopuszcza możliwość zmiany terminu wykonania operatu szacunkowego na pisemny uzasadniony wniosek Wykonawcy, o ile konieczność wprowadzenia takiej zmiany jest następstwem szczególnych okoliczności nieleżących po stronie Wykonawcy. Ocena, czy zachodzą szczególne okoliczności oraz określenie okresu na jaki nastąpi przedłużenie terminu należą wyłącznie do Organu.
3. Wykonawca zobowiązany jest posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w okresie trwania przedmiotowej umowy do okazania oryginału na żądanie Organu. Kopia dokumentu aktualnego ubezpieczenia stanowi załącznik do operatu szacunkowego.
4. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Organ o toczących się postępowaniach z tytułu odpowiedzialności zawodowej oraz o orzeczonej karze dyscyplinarnej.

#### **§ 12**

1. Wprowadzenie zmian treści umowy wymaga sporządzenia, pod rygorem nieważności, pisemnego aneksu. Zmiany te nie mogą naruszać powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Spory mogące wynikać z tytułu wykonania niniejszej umowy rozstrzyga sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Organu.
3. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
4. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

#### **§ 13**

1. Strony przesyłają korespondencję za pomocą platformy ePUAP. W uzasadnionych przypadkach korespondencja może być wysłana na adres poczty elektronicznej lub na adres do korespondencji, wskazane we wniosku o wpis na listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Świętokrzyskiego.
2. O zmianach ePUAP, adresu poczty elektronicznej lub adresu do korespondencji Wykonawca informuje Organ niezwłocznie w formie pisemnej.
3. Doręczenie korespondencji jest uważane za skuteczne w przypadku jej odebrania przez rzeczoznawcę majątkowego na ostatnio wskazany adres ePUAP, adres poczty elektronicznej, bądź ostatnio podany adres do korespondencji.

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Organ:**

**Wykonawca:**