



MINISTERSTWO
ROZWOJU

PODSEKRETARZ STANU
ROBERT NOWICKI

Data: 13 grudnia 2019 r.
Znak sprawy: DGN-V.450.28.2019.EW.1

według rozdzielnika

Dotyczy: nowelizacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

w związku z dużą liczbą zapytań dotyczących znowelizowanych przepisów *rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości*¹⁾, które weszły w życie w dniu 21 listopada 2019 r.²⁾, w których przewidziano m.in. zmiany postulowane i oczekiwane przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych, przedstawiam najistotniejsze rozwiązania przyjęte w nowelizacji.

I. PRAKTYKI ZAWODOWE

W nowelizacji wprowadzono zmiany mające na celu poprawę jakości przygotowania praktycznego kandydatów na rzeczoznawców majątkowych do wykonywania zawodu. W szczególności **zmodyfikowano tematy projektów operatów szacunkowych** sporządzanych w ramach praktyki zawodowej, co pozwoli kandydatom na poznanie szerszego spectrum możliwych przypadków wyceny nieruchomości. Jednocześnie przesądzono, że każdy z co najmniej sześciu sporządzonych projektów operatów szacunkowych **powinien dotyczyć innej nieruchomości**. Powyższe rozwiązanie wyeliminuje pojawiające się w dotychczasowej praktyce przypadki, w których kandydaci na rzeczoznawców majątkowych sporządzali projekty co najmniej sześciu operatów szacunkowych, w których przedmiotem wyceny była jedna (ta sama) nieruchomość, ale wyceniana dla różnych celów, zgodnie z zakresem tematycznym określonym w przepisach.

W przepisach przesądzono również, że tematy sporządzanych projektów operatów szacunkowych powinny być dobierane w taki sposób, aby kandydat dokonał określenia wartości nieruchomości **przy**

¹⁾ rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 586)

²⁾ data wejścia w życie rozporządzenia Ministra Finansów, Inwestycji i Rozwoju z dnia 16 października 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 2139)

zastosowaniu trzech podejść wykorzystywanych powszechnie w procesie wyceny nieruchomości.

W tym miejscu należy wskazać, że do praktyk zawodowych rozpoczętych przed dniem wejścia w życie nowelizacji, zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe. Oznacza to tym samym, że kandydaci na rzeczoznawców majątkowych, którzy rozpoczęli praktykę zawodową przed wejściem w życie przedmiotowych zmian, sporządzają projekty operatów szacunkowych zgodnie z zakresem tematycznym obowiązującym w dniu rozpoczęcia praktyki zawodowej.

II. TRYB CZĘŚCI USTNEJ EGZAMINU

Omawianie procedur wyceny

Wprowadzono zapisy precyzujące tryb omawiania procedur wyceny nieruchomości podczas części ustnej egzaminu poprzez wskazanie elementów składających się na omówienie tych procedur. Doprecyzowanie tej kwestii ułatwi kandydatom przygotowanie się do egzaminu ustnego, a jednocześnie ujednolici praktykę dokonywania ocen omówienia procedur wyceny.

Wybór trybu części ustnej egzaminu

W znowelizowanych przepisach przesądzono, że osoby ubiegające się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które są zwolnione z obowiązku odbycia praktyki zawodowej z uwagi na dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości, mogą przystąpić do części ustnej egzaminu wyłącznie w trybie omówienia wylosowanych procedur. Powyższe wynika z faktu, że kandydat, który posiada co najmniej dwuletnie doświadczenie zawodowe nie ma możliwości sporządzenia projektów operatów szacunkowych w ramach praktyki zawodowej, bowiem z obowiązku odbycia praktyki jest zwolniony.

Jednocześnie kandydatom, którzy złożyli wnioski o przystąpienie do wybranych etapów postępowania kwalifikacyjnego przed dniem wejścia w życie nowelizacji, zapewniono możliwość dokończenia postępowań na dotychczasowych zasadach.

III. ZNIESIENIE OBOWIĄZKU STOSOWANIA PIECZĘCI PRZEZ ORGANIZATORA ORAZ PROWADZĄCEGO PRAKTYKĘ ZAWODOWĄ

Dotychczas obowiązujące przepisy wymagały zamieszczania w dzienniku praktyki zawodowej pieczęci organizatora praktyki zawodowej oraz prowadzącego praktykę zawodową. W wyniku realizacji zobowiązania zawartego w przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 28 czerwca 2018 r. dokumencie rządowym pt.: „Informacja dotycząca deregulacji obowiązku stosowania pieczęci/pieczątek przez obywateli i przedsiębiorców”, zniesiono ten obowiązek, co jednak nie zwalnia z konieczności oznaczenia podmiotu organizującego oraz prowadzącego praktykę zawodową. Zastosowanie w tym celu pieczęci jest dopuszczalne, ale nie jest obowiązkowe.

W konsekwencji powyższych zmian w załączniku do *rozporządzenia* zamieszczono **nowy wzór dziennika praktyk**, przy czym należy mieć na uwadze, że **dzienniki wydane dotychczas zachowują ważność**.

W nowym wzorze praktyki zawodowej **zrezygnowano z obowiązku podawania przez kandydata imion**, a także zastąpiono wymóg podania adresu zamieszkania **adresem korespondencyjnym**. Jednocześnie dla potrzeb identyfikacji prowadzącego praktyki zawodowe **wprowadzono obowiązek wpisywania numeru identyfikacji podatkowej NIP**.

IV. DEFINICJA OSOBY UPRAWNIONEJ

Dotychczas osobą uprawnioną do prowadzenia praktyki zawodowej był rzeczoznawca majątkowy, który wykonywał działalność zawodową nieprzerwanie przez okres przynajmniej trzech lat poprzedzających prowadzenie praktyki zawodowej. Przepis nie precyzował jednak, w jak odległej przeszłości działalność ta mogła być wykonywana, by warunek mógł być uznany za spełniony. Aktualnie **okres ten ograniczono do pięciu lat wstecz licząc od dnia złożenia przez osobę uprawnioną wniosku o wpis na listę prowadzących praktykę zawodową**.

Jednocześnie w odniesieniu do osób wpisanych na listę prowadzących praktykę zawodową przed wejściem w życie nowelizacji **powyższy warunek uznaje się za spełniony**.

V. NOWE WZORY ŚWIADECTW NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na mocy dotychczas obowiązujących przepisów w obrocie prawnym funkcjonowało sześć wzorów świadectw nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które *de facto* różniły się między sobą wyłącznie drobnymi elementami. W nowelizacji **wprowadzono jeden uniwersalny wzór świadectwa**.

We wzorze usunięto określenie konkretnego przepisu, na mocy którego wydane zostało świadectwo, co pozwoli na wpisanie odpowiedniej, w zależności od sytuacji, podstawy prawnej wydania dokumentu. W ten sposób zapewniono również możliwość wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości obywatelom państw członkowskich Unii Europejskiej, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego³⁾.

Jednocześnie w znowelizowanych przepisach wskazano, że **dotychczas wydane świadectwa zachowują ważność**.

Przedstawiając powyższe będę zobowiązany za rozpowszechnienie informacji o wprowadzonych zmianach wśród członków Państwa organizacji, w szczególności wśród prowadzących praktyki zawodowe. Nowe regulacje wydają się szczególnie istotne z punktu widzenia kandydatów na rzeczoznawców majątkowych,

³⁾ na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2018 r. poz. 2272, z późn. zm.)

w tym odbywających obecnie praktyki zawodowe. Wyrażam również nadzieję, że przedstawione informacje pozwolą uniknąć wątpliwości w zakresie wprowadzonych zmian oraz zapobiegną niepewności kandydatów na rzeczoznawców majątkowych co do dalszego toku odbywania praktyk zawodowych.

Niezależnie od powyższego uprzejmie dziękuję wszystkim organizacjom, które aktywnie uczestniczyły w procesie legislacyjnym mającym na celu wprowadzenie przedmiotowych zmian, w tym za konstruktywne uwagi oraz propozycje przedstawione w ramach konsultacji publicznych.



Podsekretarz Stanu
Robert Nowicki

Otrzymują:

1. Krajowa Izba Gospodarcza
2. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych
3. Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS Polska
4. Państwowa Komisja Kwalifikacyjna
5. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
6. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
7. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
8. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
9. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
10. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
11. Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
12. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
13. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”

Pismo przygotowała: Emilia Wiater
E-mail: Emilia.Wiater@miir.gov.pl
Telefon: 22 522 51 72