

Warszawa, dnia 25 września 2013 roku

Szanowny Pan Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Transportu, Budownictwa
i Gospodarki Morskiej

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z przesłanym w ramach konsultacji społecznych projektem *rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości* przedstawiam, w trybie art. 4 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 roku *o izbach gospodarczych* (tj. Dz. U. 2009 Nr 84 poz. 710, ze zmianami), stanowisko Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego w niniejszej sprawie.

Projekt ma zastąpić *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 roku w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami* (Dz. U. z dnia 27 lutego 2008 roku, ze zmianami) w związku z koniecznością dostosowania upoważnień wynikających z art. 197 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* do nowych uregulowań przyjętych w ustawie z dnia 13 czerwca 2013 roku *o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów*.

Na wstępie należy zauważyć, że projektowany przepis powiela dotychczasowy system organizacji praktyk zawodowych kandydatów do nabycia uprawnień zawodowych i licencji w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami. Zgodnie z projektem rozporządzenia organizatorem praktyki zawodowej mogą być związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych. Zapis ten, biorąc pod uwagę brzmienie obecnego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, pozostał zapewne przez przeoczenie faktu, iż obecnie istnieje jeden związek stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych i praktycznie organizatorem praktyki zawodowej może być jedynie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, uważamy, że przepisy nowego rozporządzenia nie mogą faworyzować jednej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych i ewentualnie prowadzić do powstawania nowych związków stowarzyszeń, jak i nie powinny uniemożliwiać działalności w zakresie organizowania praktyk zawodowych przez inne stowarzyszenia zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego, a przede wszystkim przez izby gospodarcze zrzeszające przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Tym bardziej, że projektowane rozporządzenie przewiduje prowadzenie praktyk przez przedsiębiorców, a więc zasadne jest, aby organizacje samorządu gospodarczego posiadały status organizatora praktyk zawodowych w rozumieniu tego przepisu.

Proponowane zapisy projektu rozporządzenia dotyczące organizatora praktyki zawodowej faworyzują, w tym pod względem finansowym, jedną organizację zawodową tj. Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Taki stan nie posiada żadnego merytorycznego, logicznego uzasadnienia, jak i nie znajduje oparcia w przepisach prawa i jest niezgodny zarówno z przepisami Ustawy z dnia 30 maja 1989 roku o izbach gospodarczych i Ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 roku o stowarzyszeniach.

Mając powyższe na względzie Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego, działając w trybie art. 5 ust. 3 ustawy o *izbach gospodarczych* wnosi o:

- 1) nadanie następującego brzmienia § 2 pkt 4: „4. organizatorze praktyki zawodowej – należy przez to rozumieć stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego, oraz izby gospodarcze zrzeszające przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości”;
- 2) nadanie następującego brzmienia § 2 pkt 5: „5. prowadzącym praktykę zawodową - należy przez to rozumieć osobę uprawnioną, organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, izbę gospodarczą zrzeszającą przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, uczelnię na podstawie umowy zawartej z organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych lub izbą gospodarczą zrzeszającą przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości albo przedsiębiorcę, wpisanym na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej”;
- 3) w § 5 ust. 1 po wyrazach: „ Wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej kandydat składa do” proponujemy dodać wyraz: „ wybranego” i dalszą część ustępu pozostawić bez zmian;
- 4) w § 5 po ustępie 1 proponujemy dodać ust. 2 w następującym brzmieniu: „2. Minister prowadzi listę organizatorów praktyki zawodowej, listę organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych i listę izb gospodarczych zrzeszających przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości”;
- 5) w § 6 ust. 3 pkt 1 proponujemy uzupełnić zapis, wykreślić przecinek i po wyrazie: „ majątkowych” dodać wyrazy: „ lub izbą gospodarczą zrzeszającą przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości”;
- 6) w § 6 po ust. 4 wnosimy o dodanie ust. 5 w następującym brzmieniu: „5. Izby gospodarcze zrzeszające przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, mogą prowadzić praktykę zawodową, jeżeli zapewnią, że czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem osoby uprawnionej, spełniającej wymagania określone w ust. 1.”. Po wprowadzeniu proponowanego przez nas zapisu zmianie ulegnie numeracja dotychczasowych pkt. z § 6;
- 7) § 7 ust. 1 proponujemy następujące brzmienie § 7 ust. 1: „§ 7.1. Organizator praktyki zawodowej prowadzi i aktualizuje listę prowadzących praktykę zawodową, którzy złożyli u niego wniosek o wpis na listę”;
- 8) w § 7 ust. 2 po wyrazach: „ Organizator praktyki zawodowej wpisuje na listę prowadzących praktykę zawodową osoby uprawnione, przedsiębiorców, ...” dodać następujące wyrazy: „ izby gospodarcze zrzeszające przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości” i dalszą część tego zdania pozostawić bez zmian;

ul. Czackiego 3/5, 00-043 Warszawa

tel.: 022 336 12 01, mail: sekretariat@pirm.pl www.pirm.pl

NIP: 9522063903

REGON: 141700923

KRS: 0000320717

miejsce rejestracji: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS

- 9) w § 7 ust. 2 proponujemy dodać drugie zdanie w następującym brzmieniu: „ Osoby uprawnione, przedsiębiorcy, izby gospodarcze zrzeszające przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, uczelnie oraz organizacje zawodowe mogą złożyć jeden wniosek do jednego z organizatorów praktyki zawodowej”.
- 10) w § 7 ust 4 po pkt. 4 wnosimy o dodanie pkt. 5 w następującym brzmieniu:
- „5) w przypadku izby gospodarczej:
- a) nazwę i siedzibę,
 - b) datę wpisu,
 - c) imię i nazwisko osoby reprezentującej izbę gospodarczą w sprawach prowadzenia praktyk zawodowych,
 - d) imię i nazwisko, adres oraz numer uprawnień osoby uprawnionej, o której mowa w § 6 ust. 5.”
- Wskazany w projekcie zapisu § 7 ust. 4 pkt 5 § 6 ust. 5 dotyczy przedstawionego powyżej brzmienia § 6 ust. 5;
- 11) proponujemy następujące brzmienie § 7 ust.5: „5. W przypadku określonym w § 5 ust. 2 pkt 2 organizator praktyki zawodowej wyznacza prowadzącego praktykę zawodową spośród osób uprawnionych, przedsiębiorców, organizacji zawodowych lub izb gospodarczych – wpisanych na listę, o której mowa w ust. 1”;
- 12) w § 8 ust. 2 po wyrazach : „albo pkt 4 lit. a i c-d” wnosimy o dodanie wyrazów: „albo pkt 5 lit. a i c-d”. Powyższe stanowi konsekwencję propozycji wprowadzenia w § 7 ustępu 5 w wyżej proponowanym brzmieniu;
- 13) w § 8 ust. 3 w zdaniu pierwszym po wyrazach: „Organizator praktyki zawodowej wpisuje w dzienniku praktyki zawodowej imię i nazwisko kandydata, numer dziennika” proponujemy po przecinku dodać następujące wyrazy: „ nazwę organizatora praktyki zawodowej” i dalszą część tego zdania pozostawić w brzmieniu zgodnym z przesłanym projektem;
- 14) w § 8 ust. 3 pkt 2 po wyrazach „przedsiębiorca, uczelnia” proponujemy wykreślić wyraz „lub” i po przecinku dodać wyrazy: „ organizacja zawodowa lub izba gospodarcza”;
- 15) w § 9 ust. 3 w zdaniu drugim po wyrazach: „ zawodową jest przedsiębiorca, organizacja zawodowa” proponujemy po przecinku dodać wyrazy: „ , izba gospodarcza”.

Zdaniem Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego modyfikacji wymaga także przewidywany w projekcie rozporządzenia tryb postępowania kwalifikacyjnego, jak i sama konstrukcja egzaminu. Egzamin powinien być oceniany przez zdających kandydatów jako sprawiedliwy i wiarygodny test ich rzeczywistej wiedzy, weryfikujący nie tylko pamięciowe opanowanie materiału, ale rozumienie przez kandydata zagadnień, których treści „nauczył się na pamięć”. Po rezygnacji z zadania test w swej dotychczasowej formule pokrywałby tylko wiedzę „pamięciową”, etap ustny egzaminu wyłącznie wiedzę praktyczną z zakresu wyceny nieruchomości, natomiast brakowałoby sprawdzenia wiedzy czysto merytorycznej, w szczególności w kontekście rozumienia zagadnień matematycznych oraz ekonomiczno-finansowych. Naczelną zasadą weryfikacji wiedzy kandydata w formie testu powinna być eliminacja „takyki” jego rozwiązywania polegająca na zaznaczaniu odpowiedzi na „chybił trafił” właściwej dla gier losowych. Szczegółowe uzasadnienie proponowanych zmian w zakresie sposobu organizacji egzaminu zawiera przygotowany przez Piotr Cegielskiego, wieloletniego członka Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, doświadczony dydaktyka i rzeczoznawcę majątkowego; załącznik do niniejszego pisma.

Wobec powyższego wnosimy w szczególności o:

- 1) dodanie w § 21 po ust. 5 ust. 6 w następującym brzmieniu: „6. W postępowaniu kwalifikacyjnym mogą uczestniczyć przedstawiciele prowadzących praktyki zawodowe w charakterze obserwatora”, oraz ust. 7 w następującym brzmieniu: „7. Przebieg egzaminu obejmującego część pisemną i ustną może być rejestrowany za pomocą urządzenia służącego do zapisu obrazu i dźwięku”;
- 2) dodanie w § 27 nowego ustępu 5a w brzmieniu: „5a. W trakcie trwania części pisemnej egzaminu kandydat ma prawo korzystać z 4-8 działaniowego kalkulatora (dodawanie, odejmowanie, mnożenie, dzielenie, procent, pierwiastek, potęga, prosta wewnętrzna pamięć) biurowego lub podręcznego. Korzystanie z kalkulatorów o większej liczbie wbudowanych funkcji oraz z kalkulatorów programowalnych jest niedopuszczalne. Bezpośrednio przed częścią pisemną egzaminu zespół kwalifikacyjny dokona sprawdzenia kalkulatorów pod kątem dopuszczenia do ich wykorzystania w trakcie egzaminu.”
- 3) nadanie następującego brzmienia ust 1. § 28: „1. Część pisemna egzaminu trwa 150 minut i polega na rozwiązaniu testu jednokrotnego wyboru składającego się ze 100 pytań.”
- 4) nadanie następującego brzmienia ust 2. § 28: „2. Za każdą odpowiedź w teście przyznaje się:
 - 1) za odpowiedź prawidłową: 1 punkt,
 - 2) za brak odpowiedzi: 0 punktów,
 - 3) za błędną odpowiedź: -1 punkt (punkt ujemny)”;
- 5) nadanie następującego brzmienia ust 3. § 28: „3. Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali z testu co najmniej 67 punktów.”
- 6) w § 31 ust. 3 proponujemy wykreślić wyrazy: „wybranych przez Komisję” i w ich miejsce wpisać wyrazy: „wylosowanych przez kandydata”.

Wątpliwości Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego wzbudza także ustalenie w projekcie rozporządzenia, bez konsultacji i rzetelnej kalkulacji kosztów, ograniczenia wysokości opłaty za praktykę do 45 % kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym dokonuje się wpisu, a więc większego niż to wskazane w art. 197 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wersji, która będzie obowiązywać od 1 stycznia 2014 roku. Już sam zapis ustawowy ograniczający wysokość opłaty za praktykę do 50 % kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, przyjęty w istocie bez konsultacji z przedsiębiorcami prowadzącymi takie praktyki zawodowe, zdaniem Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego narusza zasadę swobodnego kształtowania stosunków gospodarczych pomiędzy stronami. Dalsze ograniczanie w przepisie wykonawczym wysokości opłaty jest nie do zaakceptowania przez Polską Izbę Rzecznawstwa Majątkowego - organizację samorządu gospodarczego, zrzeszającą, między innymi podmioty gospodarcze prowadzące praktyki zawodowe.

Powyższe uwagi są także zasadne w odniesieniu do próby ukształtowania opłaty za wydanie dziennika praktyki zawodowej, w wysokości niższej niż ta wskazana w ustawie.

Przedstawiając powyższy wniosek, postulaty i uwagi, oczekujemy ich uwzględnienia. Nadto wnosimy o zorganizowanie spotkania z organizacjami, które w ramach konsultacji społecznych złożyły uwagi do projektu rozporządzenia, w celu ich omówienia i przedstawienia w tym zakresie stanowiska przedstawicieli Ministra. Spotkanie takie z pewnością przyczyni się do powstania aktu prawnego, który zapewni prawidłową organizację praktyk zawodowych, z uwzględnieniem samorządu gospodarczego w ich strukturze, jak i postępowań kwalifikacyjnych w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.



z wyrazami szacunku
Prof. Andrzej Jankowski
Prezes PIRM

ul. Czackiego 3/5, 00-043 Warszawa

tel.: 022 336 12 01, mail: sekretariat@pirm.pl www.pirm.pl

NIP: 9522063903

REGON: 141700923

KRS: 0000320717

miejsce rejestracji: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS