

Warszawa dnia 2025.05.27

Prezydium Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej
Ryszard Cymerman – Przewodniczący Komisji
Zenon Marczuk – Zastępca Przewodniczącego Komisji

Sz.P.
Prezydent
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych.
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50/54 lok.433

Dotyczy: wymogów określonych w Rozdziale 2 (Praktyka zawodowa dla kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości – t.j. z dnia 13 stycznia 2025 r. Dz.U. z 2025 r. poz.88.

Zgodnie z art. 191 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zmianami) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nadaje uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, osobom które spełniły wymogi określone w art. 177.

Zgodnie ze wskazanym wyżej przepisem, uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie fizycznej, która spełnia określone warunki. Jednym z tych warunków, wskazanym w art. 177 ust.1 pkt. 5 jest odbycie co najmniej 6 – miesięcznej praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości.

Sposób i warunki odbywania praktyki zawodowej, w szczególności jej program oraz sposób dokumentowania tego etapu warunkującego możliwość uzyskania uprawnień zawodowych, określa jednoznacznie wskazany w tytule niniejszego pisma akt wykonawczy do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Istotne jest również uwarunkowanie formalne wskazane w art. 177 ust.1a, zdanie pierwsze, ustawy o gospodarce nieruchomościami – „Przebieg praktyki zawodowej ... jest rejestrowany w dzienniku praktyki zawodowej”.

Jednym z głównych organizatorów praktyki zawodowej jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, gdzie kandydat może złożyć wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej, z uwzględnieniem treści wskazanej w § 5 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Dziennik praktyki zawodowej dokumentuje tematycznie, z uwzględnieniem wymogów wskazanych w § 4 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a także chronologicznie przebieg praktyki zawodowej.

Kandydat składając do ministra wnioski o nadanie uprawnień zawodowych, zgodnie z § 22 ust.3 rozporządzenia, winien do wniosku tego dołączyć m.in. przedmiotowy dziennik

praktyki zawodowej, zawierający stosowne wpisy oraz podpisy osób prowadzących praktykę i pełnomocników ds. praktyk.

Państwowa Komisja Kwalifikacyjna prowadzi postępowanie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w kolejnych etapach, z których etapem pierwszym jest tzw. „etap wstępny”. W trakcie etapu wstępnego, powołane w ramach poszczególnych postępowań zespoły kwalifikacyjne ustalają czy kandydat spełnia wymogi określone w art. 177 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także sprawdzają czy dziennik praktyki zawodowej dołączony do wniosku spełnia wymogi przewidziane dla dokumentu potwierdzającego odbycie praktyki zawodowej.

W trakcie prowadzonych postępowań kwalifikacyjnych Komisja odnotowała przypadki, gdzie w przedkładanych przez kandydatów wnioskach występowały uchybienia i błędy formalne, które w wielu przypadkach uniemożliwiały zakończenie etapu wstępnego wynikiem pozytywnym. W związku z powyższym Państwowa Komisja Kwalifikacyjna zwraca się z prośbą o zwrócenie uwagi, jak również przekazanie stosownych informacji prowadzącym praktyki zawodowe, odnoszących się do wskazanych niżej istotnych braków formalnych:

1. Zgodnie z § 5 ust.1 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości kandydat składa do organizatora praktyki zawodowej wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej, pod warunkiem ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości albo studiów wyższych na kierunku, którego program umożliwia nabycie wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu, jak program studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Przepis ten wszedł w życie 12 stycznia 2024 r. nie mniej jednak zdarzały się przypadki kolizyjne z tym przepisem w zakresie kolejności dat. Istota przepisu jest jednoznaczna – data złożenia wniosku do organizatora praktyki zawodowej o odbycie praktyki i wydanie dziennika, nie może być wcześniejsza niż data ukończenia studiów podyplomowych albo studiów wyższych, z zastrzeżeniem wskazanych wyżej wymogów, a w konsekwencji, data pierwszego wpisu w dzienniku nie może poprzedzać daty wydania dziennika praktyki.
2. Czas trwania praktyki, jest jednoznacznie określony w art. 177 ust.1 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami czyli co najmniej 6–miesięczna praktyka zawodowa. W prowadzonych postępowaniach odnotowano przypadki, gdzie do spełnienia wskazanego wymogu ustawowego brakowało 2 lub 3 dni, co formalnie skutkowało negatywnym wynikiem etapu wstępnego.
3. Zgodnie z § 4 ust.1a rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, dokonując wyboru projektów operatów, załączonych następnie do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych, należy uwzględnić konieczność zastosowania wszystkich podejść, o których mowa w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc w szczególności podejścia porównawczego, dochodowego lub kosztowego. W § 4 ust. 1 pkt. 1 lit.

d, rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, jednoznacznie wskazano, że w podejściu kosztowym wycenić należy budynek lub budowlę. Na wstępnych etapach prowadzonych postępowań kwalifikacyjnych odnotowano w ostatnim czasie przypadki przyjmowania jako przedmiotu wyceny ogrodzeń. Z uwagi na fakt, że w § 2 rozporządzenia (słowniczek) nie zdefiniowano pojęcia „budynku lub budowli”, w ocenie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej zastosowania ma przepis ogólny jakim jest w tym przypadku ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418. W art. 3 (słowniczek) pkt. 9 zdefiniowane zostało pojęcie „urządzenia budowlane” do których zaliczono m.in. ogrodzenia. Jest to pojęcie odmienne od pojęć „budynek” i „budowla”, zdefiniowanych odpowiednio w pkt. 2 i pkt. 3 art. 3 ustawy Prawo budowlane. Przedłożenie zatem przez kandydata projektu operatu szacunkowego określającego w podejściu kosztowym koszt odtworzenia ogrodzenia, nie spełnia wymogu określonego w § 4 ust. 1 pkt. 2 lit. d rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości i wywołuje skutek w postaci negatywnego wyniku etapu wstępnego.

Przedkładając powyższe informacje Prezydium Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej zwraca się z prośbą o zapoznanie z treścią tego stanowiska prowadzących praktyki zawodowe, co pozwoli na eliminację wskazanych błędów i uchybień oraz umożliwi kończenie etapów wstępnych wynikami pozytywnymi.

Ryszard Cymerman i Zenon Marczuk