Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 08, wrzesień 2017 17:16
Tadeusz Narkun
Odsłony: 1628

1 września 2017 r. weszły w życie zmiany związane z gospodarowaniem nieruchomościami. Wiele nowych rozwiązań wprowadziła nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z 20 lipca 2017 r.

Zmiany dla rzeczoznawców majątkowych

Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych to już nie tylko stowarzyszenia zrzeszające przedstawicieli tego zawodu (osoby fizyczne) lub związki takich stowarzyszeń. Obecnie definicja organizacji zawodowych obejmuje również izby gospodarcze, które zrzeszają rzeczoznawców majątkowych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości (jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej). Wprowadzono także dodatkowy warunek, aby przedsiębiorcy stanowili co najmniej połowę wszystkich członków izby. Analogiczne kryterium będzie obowiązywać również w odniesieniu do stowarzyszeń.

Zmienią się zasady wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej w wyniku podziału nieruchomości. Od 1 września 2017 r. wartość nieruchomości należy przyjmować jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania, wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.

Niezależnie od celu wyceny, rzeczoznawcy majątkowi będą stosować jedną definicję wartości rynkowej, która będzie jednolita z regulacjami unijnymi.

Nowelizacja jednoznacznie przesądziła, że rzeczoznawca majątkowy ma prawo uzyskać dostęp do dokumentów i rejestrów niezbędnych do określenia wartości nieruchomości.

Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno być udokumentowane analizą załączaną do operatu szacunkowego. Analiza powinna być również dołączana w przypadku potwierdzania aktualności operatów szacunkowych, które zostały sporządzone na podstawie dotychczasowych przepisów. Zmiana ta nie nakłada na rzeczoznawców majątkowych nowych obowiązków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami rzeczoznawca majątkowy może potwierdzić aktualność operatu szacunkowego jedynie w sytuacji, gdy nie nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników rynkowych.

Uchylony został przepis stanowiący o skutku wydania negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w postaci utraty przez operat szacunkowy charakteru opinii o wartości nieruchomości. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, ostateczną decyzję o możliwości wykorzystania operatu szacunkowego decydował będzie zainteresowany podmiot, np. organ prowadzący postępowanie administracyjne.

Od 1 września 2017 r. wyciąg z operatu szacunkowego nie będzie stanowił elementu opinii o wartości nieruchomości. Rzeczoznawcy majątkowi nie będą też musieli przekazywać go organom prowadzącym kataster nieruchomości.

Od 1 września 2017 r. standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych będzie ustalał i ogłaszał Minister Infrastruktury i Budownictwa.
Nowelizacja przywróciła odpowiedzialność zawodową za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Przepis ten wejdzie w życie 1 stycznia 2018 r. (Komisja Odpowiedzialności Zawodowej będzie to weryfikować od 1 stycznia 2019 r.). Rzeczoznawcy majątkowy od 1 stycznia 2018 r. będą musieli przechowywać dokumentację

Phoca PDF

potwierdzającą doskonalenie przez pięć lat.

Zmiany dla pośredników i zarządców

Zdefiniowano pojęcia pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości. Pośrednikiem lub zarządcą powinna być osoba, która realizuje czynności zawodowe odpłatnie, w sposób zorganizowany, ciągły i powtarzalny. Dlatego przyjęto, że pośrednikiem lub zarządcą nieruchomości będzie mógł być wyłącznie przedsiębiorca. Natomiast faktyczne czynności zawodowe będą mogły być wykonywane przez osoby fizyczne na podstawie umowy z przedsiębiorcą. Dzięki temu ograniczone zostanie ryzyko, że pośrednictwem lub zarządzaniem zajmować się będą przypadkowe osoby.

Opracowany został katalog czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami. Powinno to wyeliminować lub znacząco ograniczyć wątpliwości co do charakteru podejmowanych czynności oraz ułatwić określanie zakresu umów zawieranych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami uzyskali możliwość wglądu oraz pobierania odpisów, wypisów i zaświadczeń z rejestrów i dokumentów dotyczących nieruchomości w związku z wykonywaną umową. Prawidłowe i rzetelne wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wymaga dostępu do rejestrów lub dokumentów zawierających dane o nieruchomościach.

Gospodarowanie nieruchomościami przez organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego (stanowiące własność gmin, powiatów, województw), przez starostów (w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa), a także przez agencje, które na podstawie odrębnych przepisów wykonują prawo własności oraz inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa nie będzie się odbywało na podstawie przepisów rozdziału „Zarządzanie nieruchomościami" ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postanowiono również, że przepisy o zarządzaniu nie dotyczą właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz jednostek organizacyjnych w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwały zarząd. Podmioty te nie będą zobowiązane do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami, posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC czy zawierania umowy o zarządzanie nieruchomością.

Co jeszcze się zmieni?

Rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości będą musieli dołączać kopię dokumentu ubezpieczenia OC (polisy) do:

- operatu szacunkowego lub umowy o sporządzenie wyceny nieruchomości,
- umowy pośrednictwa,
- umowy o zarządzanie nieruchomością.

Przepisy wzmocnią prawa strony w ewentualnym ubieganiu się o odszkodowanie za szkody spowodowane w związku z wykonywaniem czynności odpowiednio rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa lub zarządzania nieruchomościami.

Uszczelniono również system sankcji dla podmiotów działających na rynku nieruchomości.

Phoca PDF

Zmiany związane z gospodarowaniem nieruchomościami

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 08, wrzesień 2017 17:16
Tadeusz Narkun
Odsłony: 1628

Źródło: mb.gov.pl

Phoca PDF