

ZARZĄDZENIE NR 158.....

WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 14 maja 2026 r.

w sprawie zasad powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego oraz ustalenia cennika

Na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 17 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2025 r. poz. 428) w związku z art. 84 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2025 r., poz. 1691) zarządza się, co następuje:

§1. W celu zapewnienia sprawnego i terminowego prowadzenia postępowań administracyjnych, dla których niezbędne jest sporządzanie operatów szacunkowych:

- 1) wprowadza się „Procedurę powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego” stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia, zwana dalej „Procedurą”;
- 2) ustala się „Cennik Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie ustalający wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego, rzeczoznawcy majątkowego” stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia, zwany dalej „Cennikiem”.

§2. Aktualizacji Cennika dokonuje Komisja, o której jest mowa w § 3 Procedury na zasadach opisanych w tym przepisie. Aktualizacja Cennika wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego.

§3. Postępowania administracyjne, o których mowa w § 1, dotyczą zadań realizowanych w Warmińsko – Mazurskim Urzędzie Wojewódzkim w Olsztynie przez Wydział Infrastruktury i Nieruchomości, Oddział Gospodarki Nieruchomościami.

§4. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości.

§5. Zarządzenie stosuje się do postępowań administracyjnych wszczętych po dniu wejścia w życie zarządzenia oraz do postępowań wszczętych przed dniem wejścia zarządzenia w życie, w których dotychczas nie powołano biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

§6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Andrzej Kubiś

**Procedura powoływania kandydatów na biegłych
w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych
przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego**

Postanowienia ogólne

§ 1. Procedura powoływania kandydatów na biegłych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (zwana dalej „Procedurą”) określa szczegółowe zasady powoływania rzeczoznawców majątkowych jako biegłych w trybie art. 84 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych w Wydziale Infrastruktury i Nieruchomości, Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

§ 2. Ilekroć w Procedurze jest mowa o:

- a) zarządzeniu – rozumie się przez to Zarządzenie Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie zasad powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego oraz ustalenia cennika,
- b) organ – rozumie się Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego,
- c) Urzędzie – rozumie się przez to Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie,
- d) Wydziale WIN – rozumie się Wydział Infrastruktury i Nieruchomości Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie,
- e) Dyrektorze WIN – rozumie się Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie,
- f) Liście – rozumie się przez to listę rzeczoznawców majątkowych – biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Urzędzie,
- g) cenniku – rozumie się przez to cennik Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie ustalający wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego rzeczoznawcy majątkowego,
- h) Komisji – rozumie się przez to komisję powołaną do spraw biegłych rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego,

- i) k.p.a. – rozumie się przez to ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego,
- j) u.g.n – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Lista biegłych rzeczoznawców majątkowych

§ 3. 1. Lista jest otwarta i jawna. Listę biegłych ustala Komisja, o której jest mowa w ust. 2.

2. Tworzy się Komisję do spraw rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcję biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez organ, w której skład wchodzi 3 pracowników Wydziału, w tym:

- 1) kierownik Oddziału Gospodarki i Nieruchomości – pełniący funkcję przewodniczącego komisji,
- 2) dwóch pracowników Wydziału WIN wyznaczonych przez przewodniczącego komisji.

3. Zadaniem komisji jest:

- 1) weryfikacja wniosków o wpis na listę biegłych,
- 2) ustalenie i prowadzenie listy biegłych,
- 3) zawiadomienie biegłych o wpisaniu bądź odmowie wpisania na listę biegłych,
- 4) aktualizacja stawek wynagrodzenia za czynności biegłych,
- 5) wykonywanie innych czynności niezbędnych do sprawnego i wzbudzającego zaufanie do władzy publicznej prowadzenia postępowań administracyjnych.

4. Komisja sporządza aktualizację cennika, stanowiącego załącznik nr 2 do Zarządzenia. Okresowego przeglądu i aktualizacji stawek wynagrodzeń biegłych powoływanych w sprawach administracyjnych Komisja dokonuje nie rzadziej niż raz na dwa lata. Dopuszcza się dokonanie aktualizacji cennika w terminie wcześniejszym w przypadku istotnych zmian czynników rynkowych, gospodarczych lub nowelizacji powszechnie obowiązujących przepisów prawa określających zasady wynagradzania biegłych. Po akceptacji cennika przez Dyrektora WIN - cennik zatwierdza Wojewoda Warmińsko-Mazurski.

5. Z prac komisji sporządza się protokół.

§ 4. Listę i Cennik publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

§ 5. 1. Rzeczoznawca majątkowy wnioskujący o wpis na Listę musi spełniać następujące kryteria:

- 1) posiadać wiedzę i doświadczenie z zakresu sporządzania operatów szacunkowych na potrzeby postępowań administracyjnych, które dotyczyły w szczególności ustalenia odszkodowań za nieruchomości przejęte pod inwestycje celu publicznego lub odszkodowań z tytułu szkód oraz utraty wartości nieruchomości powstałej w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
- 2) wykazać się należyтым wykonaniem operatów szacunkowych dla organów administracji publicznej w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku

o wpis na listę biegłych, w ilości co najmniej 20 operatów szacunkowych w postępowaniach administracyjnych opisanych w pkt (a).

6. Rzecznawca majątkowy wnioskujący o wpis na Listę, składa poniższe dokumenty:
 - 1) wniosek o wpis na Listę kandydatów na biegłych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez organ według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do Procedury,
 - 2) skan dokumentu potwierdzającego uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego,
 - 3) zaświadczenie potwierdzające należyte wykonanie operatów szacunkowych dla organów administracji publicznej w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na Listę, w ilości co najmniej 20 operatów szacunkowych w postępowaniach administracyjnych;
 - 4) skan polisy potwierdzającej aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej,
 - 5) oświadczenie o akceptacji zarządzenia organu w sprawie powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego wraz z załącznikami (załącznik nr 2 do Procedury),
 - 6) podpisaną klauzulę RODO (załącznik nr 3 do Procedury).
7. Dokumenty, o których mowa w § 5 ust. 2 należy składać w formie elektronicznej na adres doręczeń elektronicznych organu:
 - platforma e – Doręczenia, adres skrytki: AE:PL-63617-21139-RGDWI-27.
8. W przypadku złożenia niekompletnych dokumentów, Komisja wystąpi do kandydata na biegłego o uzupełnienie dokumentów, określając termin na uzupełnienie. Nieuzupełnienie dokumentów w podanym terminie spowoduje odrzucenie wniosku o wpis na Listę.
9. O wpisie na Listę, odmowie wpisu oraz wykreśleniu z tej Listy biegły zostanie poinformowany na piśmie w terminie 30 dni od dnia złożeniu wniosku bądź w przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających wykreślenie z Listy.

§ 6. Rzecznawcy majątkowi dotychczas współpracujący z Wojewodą Warmińsko - Mazurskim są zwolnieni z obowiązku złożenia ponownego wniosku o wpis na Listę pod warunkiem złożenia, w terminie do dnia 15 czerwca 2026 r. za pośrednictwem platformy: e – Doręczenia, adres skrytki: AE:PL-63617-21139-RGDWI-27 oświadczenia o akceptacji zarządzenia wraz z załącznikami, stanowiącego załącznik nr 2 do Procedury.

§ 7. 1. Podstawą wykreślenia biegłego z listy rzeczoznawców majątkowych może być:

- 1) rezygnacja z funkcji biegłego złożona na piśmie przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) długotrwała (minimum 6 miesięcy) niezdolność do wykonywania obowiązków związanych z wykonywaniem czynności biegłego;

- 3) utrata przez biegłego uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości bądź ich zawieszenie;
 - 4) trzykrotna odmowa w ciągu roku kalendarzowego wykonania operatu szacunkowego;
 - 5) trzykrotne nieusprawiedliwione i nieterminowe sporządzenie operatów szacunkowych w ciągu roku kalendarzowego;
 - 6) trzykrotne nieterminowe udzielenie wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych w ciągu roku kalendarzowego;
 - 7) wykonywanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, zawierających błędy merytoryczne, formalne lub rachunkowe.
2. Rezygnacja z wpisu na Listę nie ogranicza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na tą Listę z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 Procedury.
 3. Biegły wykreślony z Listy z przyczyn opisanych w § 7 ust. 1 pkt 4-7 nie może się ubiegać o ponowny wpis na Listę.
 4. Rezygnacja z wpisu na Listę lub wykreślenie biegłego z Listy nie ma wpływu na udział rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach administracyjnych, w których został uprzednio powołany na biegłego.

§ 8. Wzór Listy biegłych rzeczoznawców majątkowych określa załącznik nr 4 do Procedury.

Powoływanie biegłych rzeczoznawców majątkowych

§ 9. Powołanie biegłego z listy rzeczoznawców majątkowych następuje na podstawie art. 84 i art. 123 k.p.a. W postanowieniu o powołaniu biegłego określony zostanie szczegółowy zakres czynności (przedmiot wyceny) oraz podmiot finansujący sporządzenie operatu szacunkowego.

§ 10. Organ dokonuje swobodnego wyboru biegłego spośród rzeczoznawców majątkowych wpisanych na Listę biegłych.

§ 11. 1. Postanowienie o powołaniu biegłego oraz wszelka korespondencja są przesyłane w formie elektronicznej za pośrednictwem platformy e – Doręczenia.

2. Uznaje się, że powołanie rzeczoznawcy nastąpiło skutecznie z chwilą doręczenia mu postanowienia, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z zasadami doręczeń określonymi w Dziale I, Rozdziale 8 k.p.a. (art. 39 – art. 49).

3. Od daty skutecznego doręczenia postanowienia (potwierdzonej urzędowym poświadczeniem doręczenia) liczony jest termin na przedłożenie opinii, określony w treści postanowienia.

§ 12. W momencie zaistnienia przesłanek wyłączających z postępowania według przepisów art. 24 k.p.a. - biegły niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty powołania w postępowaniu jest zobowiązany do złożenia stosownego oświadczenia.

§ 13. W przypadku czasowej przeszkody w przyjmowaniu obowiązków biegłego (choroba, wyjazd, inne zdarzenie losowe), biegły ma obowiązek pisemnego poinformowania

o zaistniałej przeszkodzie oraz o terminie, w jakim nie będzie mógł wypełniać zadań. W tym czasie nie będzie on powoływany na biegłego.

§ 14. 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. W przypadku uchylecia postanowienia o powołaniu wynagrodzenie za czynności biegłego nie przysługuje.

Operaty szacunkowe

§15. Operaty szacunkowe sporządzane są dla potrzeb postępowań administracyjnych prowadzonych przez organ, celem realizacji zadań określonych w Regulaminie Urzędu wraz z udziałem biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach administracyjnych, w tym przede wszystkim dla potrzeb ustalenia:

- 1) odszkodowań za nieruchomości przejęte pod inwestycje celu publicznego,
- 2) odszkodowań z tytułu szkód oraz utraty wartości nieruchomości powstałej w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
- 3) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uwłaszczonych nieruchomości.

§ 16. Biegły we własnym zakresie pozyskuje informacje i dokumenty niezbędne do wykonania operatu szacunkowego w tym, m.in. odpisy z ksiąg wieczystych lub wydruki z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, protokoły z oględzin nieruchomości podpisane przez właściciela nieruchomości (w przypadku odmowy podpisu lub nieobecności - biegły zobowiązany jest do zamieszczenia w protokole stosownej adnotacji), zaświadczenie właściwego organu o przeznaczeniu nieruchomości w dokumencie planistycznym, wydany przez właściwy organ wypis z ewidencji gruntów. Dokumenty te będą stanowiły załączniki do operatu szacunkowego. Koszty niezbędne do wykonania opinii, w tym pozyskania ww. dokumentów, zostały wliczone w cenę podaną w Cenniku.

§ 17. Organ zobowiązuje się do udostępnienia biegłemu, nieodpłatnie, wszelkich dokumentów będących w jego posiadaniu.

§ 18. Biegły sporządza operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami i przekazuje w terminie wskazanym w treści postanowienia wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym w formie dokumentu elektronicznego podpisanego profilem zaufanym lub bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres doręczeń elektronicznych Urzędu: platforma e – Doręczenia, adres skrytki: AE:PL-63617-21139-RGDWI-27. Zachowaniem terminu wykonania operatu będzie wpływ dokumentu na skrzynkę elektroniczną Urzędu.

§ 19. 1. Na uzasadniony wniosek biegłego dostarczony do Urzędu przed końcem terminu sporządzenia operatu – termin wskazany w treści postanowienia może zostać jednorazowo wydłużony o kolejne 15 dni.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, w szczególności wynikających z przyczyn niezależnych od biegłego (takich jak konieczność uzyskania dodatkowych dokumentów z zewnętrznych rejestrów lub wystąpienia siły wyższej), dopuszcza się

ponowne, nadzwyczajne wydłużenie terminu na czas niezbędny do usunięcia przeszkody.

3. Decyzję o dodatkowym wydłużeniu terminu podejmuje organ, oceniając stopień zaangażowania biegłego oraz obiektywne trudności w realizacji zlecenia. Każdorazowe wydłużenie terminu wymaga formy pisemnej.

§ 20. W przypadku pozytywnego odbioru operatu szacunkowego potwierdzonego podpisaniem przez pracownika Organu protokołem zdawczo - odbiorczym, biegły wystawia fakturę za wykonaną usługę zgodnie z Cennikiem. Termin płatności faktury powinien zostać określony na okres nie krótszy niż 14 dni.

§ 21. W przypadku niedostarczenia operatu szacunkowego w terminie określonym w §16, organ może ukarać biegłego na podstawie art. 88 k.p.a. W sytuacji niedostarczenia operatu szacunkowego na ostateczne wezwanie, organ może odwołać rzeczoznawcę majątkowego z funkcji biegłego w danym postępowaniu administracyjnym bez wynagrodzenia za czynności biegłego.

§ 22. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy będzie zobowiązany do złożenia wyjaśnień odnośnie zarzutów wniesionych przez strony postępowania lub organ, bądź do przedłożenia nowego operatu szacunkowego, w terminie 15 dni od dnia ich otrzymania. Termin ten na uzasadniony wniosek biegłego może być jednorazowo przedłużony o kolejne 15 dni.

§ 23. W przypadku uchylenia decyzji odszkodowawczej przez organ II instancji bądź właściwy Sąd z uwagi na konieczność uzupełnienia sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego, biegły dokona poprawy wyceny w oparciu o wytyczne wskazane przez wyżej wymienione organy, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma wraz z wytycznymi.

§ 24. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, dokonanej na wniosek organu prowadzącego postępowanie lub strony postępowania, biegły jest zobowiązany do sporządzenia nowego operatu szacunkowego według wskazań w opinii, bez dodatkowego wynagrodzenia.

§ 25. Na wniosek organu prowadzącego postępowanie biegły zobowiązany jest w ramach otrzymanego już wynagrodzenia, o ile będzie to możliwe, do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia, zgodnie z art. 156 u.g.n.

Postanowienia końcowe

§ 26. Sprawy sporne, wynikłe z interpretacji i stosowania niniejszej Procedury będą rozstrzygane indywidualnie pomiędzy organem, a biegłym w formie pisemnej.

Załączniki do Procedury:

- 1) wniosek o wpis na listę;
- 2) oświadczenie;
- 3) klauzula RODO;
- 4) wzór listy biegłych.

Załącznik nr 2 do Zarządzenia
Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
nr 158 z dnia 14 maja 2016 r.

**Cennik Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie
ustalający wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego, rzeczoznawcy majątkowego**

L.p.	Opis przedmiotu wyceny	Cena za działkę (netto)	Cena za działkę (brutto)
1.	nieruchomość niezabudowana (bez składników roślinnych lub budowlanych)	600,00 zł	738,00 zł
2.	nieruchomość niezabudowana (ze składnikami roślinnymi lub budowlanymi)	700,00 zł	861,00 zł
3.	nieruchomość zabudowana*	950,00 zł	1 168,50 zł
4.	nieruchomość lokalowa	600,00 zł	738,00 zł
5.	określenie zmniejszenia wartości nieruchomości z tytułu ograniczonego sposobu korzystania lub wartości szkód	850,00 zł	1 045,50 zł
6.	nakłady znajdujące się na ogródkach działkowych	300,00 zł	369,00 zł
7.	oszacowanie ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość (w przypadku, gdy ograniczenie to wpływa na wartość wycenianej nieruchomości)	dodatkowo 100,00 zł	dodatkowo 123,00 zł
8.	inne**	1 500,00 zł	1 845,00 zł
9.	Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego	250,00 zł	307,50 zł

*nieruchomość zabudowana: nieruchomość w skład której wchodzi przynajmniej jedna działka zabudowana budynkiem lub budynkiem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Każda inna nieruchomość – jest nieruchomością niezabudowaną;

**niestandardowe – inne niż wymienione w pkt 1-7

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Krzysztof Król