

Ku izbie – samorządowi rzeczoznawców

WOJCIECH POTASZNIK

Zmiany zaistniałe w Polsce po 1989 roku zapowiadały reaktywowanie gospodarki rynkowej oraz rozwój obrotu nieruchomościami. W tym też czasie zespół w 22-osobowym składzie, głównie naukowców z Akademii Rolniczo-Technicznej (ART) w Olsztynie, pod kierownictwem prof. dr. hab. inż. Andrzeja Hopfera opracował instrukcję „Zasady wyceny nieruchomości” wraz z „Komentarzami”. To nigdy nie uznane oficjalnie przez byłe Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa vademecum wyceny było w latach 1990-1993 kompendium wiedzy dla niewielkiego już wówczas grona osób zajmujących się zawodowo wycenianiem budynków, gruntów i lokali.

W 1992 roku w środowisku ART Olsztyn zawiązano i powołano Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (PSRWN), którego przewodniczącym został prof. Andrzej Hopfer. W kraju powstały liczne oddziały stowarzyszenia, a kontrakcją na jego ogólnopolski zasięg było tworzenie konkurencyjnych, regionalnych stowarzyszeń, zakładanych m.in. przez nieolsztyńskich członków wspomnianego już zespołu.

Na pierwszej krajowej konferencji rzeczoznawców wyceny nieruchomości w 1992 r. w Częstochowie królowała już idea federacji, przy czym przyjęto niewłaściwą nazwę (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – PFSRM), zawłaszczając poprzez „rzeczoznawstwo majątkowe” składniki majątku, które wyceniają inni biegli, jak np. samochody czy precjoza. Ta błędna nazwa miała chyba tylko odróżnić genyzy stowarzyszeń, gorzej, że przyjęto ją w ustawie o nieruchomościach.

W trakcie drugiej krajowej konferencji w Gdańsku w 1993 r. – najlepiej dotąd zorganizowanej i najsprawniej przeprowadzonej – ukonstytuowały się władze Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Zgodnie z przedwyborczym rankingiem prezydentem federacji został Andrzej Kalus. Drugi prezydent do tego stanowiska, prof. Andrzej Hopfer, zrezygnował z kandydowania na stanowiska wiceprezydenta. W ten sposób liczące wówczas ponad 1000 członków PSRWN pozbawiło się udziału wści-

śłym kierownictwie federacji, a wcześniej wyraziło zgodę na wyjątkowo niekorzystny klucz udziału przedstawicieli w Radzie Krajowej PFSRM: jedno stowarzyszenie – jeden przedstawiciel (niektóre stowarzyszenia grupowały zaledwie kilkunastu członków).

Powołanie federacji zintensyfikowało kontakty międzynarodowe, przede wszystkim za pośrednictwem Krakowskiego Instytutu Nieruchomości (KIN) i Wschodnioeuropejskiej Fundacji na Rzecz Rozwoju Rynku Nieruchomości. Po dwóch latach w 1995 r. efektywnie zrelacjonował to gość II Zjazdu PSRWN w Olsztynie prezydent federacji Andrzej Kalus w swoim długim wystąpieniu – nie pasującym co prawda do okoliczności – zawierającym wyliczanie konkretnych osiągnięć na niwie krajowej i zagranicznej, głównie konferencji i seminariów, ukazujących dobroć środowiska oraz atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości.

Po tych sukcesach i goszczeniu wielu zagranicznych delegacji KIN utworzył w 1994 r. Międzynarodową Bibliotekę Nieruchomości z Centrum Informacyjnym, a zagraniczni sponsorzy wyposażyli ją w obcojęzyczną prasę i księgozbiór. Nie udało się jednak zintensyfikować i rozpropagować jej działalności. Na przykład wielokrotne propozycje autora niniejszej retrospekcji w sprawie opublikowania i prowadzenia „Bibliografii wyceniania nieruchomości” składane organizacjom rzeczoznawców nie zostały przyjęte.

W 1994 r. na trzecią konferencję PFSRM w Krakowie (drugim po Olsztynie ośrodkiem naukowym w dziedzinie wyceny nieruchomości) z PSRWN pojechali prof. Cymerman oraz nieugięty propagator tenisa inż. Rusak. Jak na wizytę w „pa-szczy lwa” to chyba za słabo.

Na tle opisywanych wydarzeń toczących się interesująco i wartko w gronie kilkunastu osób na szczycie władz federacji, w terenie życie toczyło się monotonnie, od sporadycznych seminariów do budzących emocje egzaminów na uprawnienia, organizowanych w regionalnych stowarzyszeniach średnio raz w roku. Dla tych potrzeb na pełnych obrotach pracowały komisje egzaminacyjne do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, wywołując swoimi werdyktami wiele kontrowersji i uwag, m.in. pozwalając brylować osobom poszukującym popularności poprzez „demonstrowanie srogości” (po czterech latach na posiedzeniu Zarządu Głównego PSRWN wymieniono taką parę z nazwiska, w nadziei, że nie pojawi się już w nowej komisji).

Mając sześciokrotnie do czynienia z procedurami egzaminacyjnymi szacowania nieruchomości, interesowałem się przyczynami faktu, że egzaminy na uprawnienia geodezyjno-kartograficzne nie bulwersują tak środowiska i nie wywołują tylu niepochlebnych opinii i komentarzy. Stwierdziłem, że panuje tam zdrowy, rygorystyczny klimat egzaminowania ludzi z branży w jawnej formie przy udziale przedstawiciela lokalnego stowarzyszenia geodetów. Wymienione warunki powinny zostać zachowane przy nowych egzaminach w zakresie szacowania nieruchomości.

Pozostając przy temacie uprawnień zawodowych trzeba rozważyć poniższe dwa problemy – mając świadomość, że powodowałyby to zmiany nowej ustawy o nieruchomościach:



**RADIOTELEFONY
HANDIE-COM S-240**

**KOMUNIKACJA
NAJWYŻSZEJ
JAKOŚCI**



**Duży zasięg
moc nadawania 1W**

**System VOX
praca bez użycia rąk**

**Częstotliwość wykupiona
przez firmę Motorola**

Sprzedaz

T.P.I. sp. z o.o.

01-229 WARSZAWA, ul. Wolska 69
tel/fax: (0-22) 632 91 40

©BM: 0-602 308530, 0-AE2 218604
http://www.ami.com.pl - to

Profesjonalne systemy łączności radiowej

DALES

RADIOKOMUNIKACJA
tel. (0-22) 644 88 73

■ ograniczenie wymaganego wykształcenia do budownictwa, ekonomii, geodezji i prawa oraz dopuszczenie do procedury kwalifikacyjnej osób posiadających średnie wykształcenie techniczne. Nie wolno bowiem podcinać skrzydeł technikom na samym starcie kariery zawodowej, a należy dopuszczać ich do procedury egzaminacyjnej po uzupełnieniu wiedzy (np. o metody statystyki matematycznej) i nie jest to obniżanie poziomu rzeczoznawstwa [GEODETA 3/98];

■ zobowiązanie rzeczoznawców do prowadzenia zestawień rocznych sporządzanych operatów szacunkowych i poddawanie tego dorobku weryfikacjom np. co dwa lata (rzeczoznawca przedstawiałby dwa wybrane operaty do oceny, natomiast trzeci operat byłby losowo wybierany przez komisję weryfikacyjną z zestawienia operatów [„Przegląd Geodezyjny” 2/97]). W ten sposób można np. wyeliminować osoby posiadające uprawnienia i inne wykształcenie niż poprzednio wymienione – nie wykonujące zawodu, oraz osoby pracujące w zawodzie, ale stosujące zaniżone ceny w przetargach – łatwo zauważalne po rachitycznych operatach szacunkowych [„Przegląd Geodezyjny” 2/95].

Wróć jeszcze do drugiego zjazdu PSRWN w Olsztynie w 1995 roku (kiedy zdecydowano się na przeniesienie siedziby władz do stolicy). Nie dostrzeżono tam problemu zapotrzebowania odległych, małych ośrodków na szkolenia prowadzone u nich na miejscu. To znacznie trudniejsze niż organizacja seminariów w dużych miastach. W samej stolicy problemem staje się ich nadmierna liczba. Niezależnie od wielkości ośrodka szkolenia wywołują aktywizację członków – zarówno słuchaczy, jak i wykładowców. Ideałem byłoby jednak prowadzenie ciągłych prac przy rozpoznawaniu tematów mających lub mogących mieć praktyczne zastosowanie albo wykorzystanie (kilka tematów wymieniono na końcu artykułu). Również w 1995 r. padła bezgłośnie szczecińska „Giełda Nieruchomości” – zdaniem wielu osób najlepszy dotąd ogólnopolski periodyk branżowy, co nie przeszkodziło później w narodzinach wielu innych „Giełd”, już jednak w branży pośrednictwa.

Przywołując temat organizacji krajowych konferencji trzeba zauważyć, że powierza się ją coraz częściej wyspecjalizowanym instytucjom, co jest z pewnością prawidłowe, lecz wyłącza w efekcie lokalną społeczność rzeczoznawców

z tych przygotowań. Paradoksalnie wyglądało to podczas światowej i krajowej konferencji z najznamienitszą obsadą światowej branży uświetniającej debiut w Warszawie w 1996 r., kiedy federacja zamiast wykorzystać gospodarsko potencjał społeczności dwóch stołecznych stowarzyszeń, raczej je antagonizowała. W efekcie m.in. krajowe obrady przeszły nie zauważone, a rosyjscy rzeczoznawcy zostali bez tłumaczy i opieki. Ponadto ta moda na zlecenie organizacji konferencji jest wygodna, ale podnosi koszty udziału, a w rezultacie powoduje zmniejszanie liczby uczestników i skutkuje brakiem wystaw dorobku rzeczoznawców. Powołanie izb – samorządów – a mają już do tego chyba prawo te stowarzyszenia, które są jedynymi na swoim terenie w dotychczasowym jeszcze układzie terytorialnym – wymusi w pełni gospodarne działanie, np. samodzielne organizowanie konferencji z programami warsztatowymi.

Władze zarówno PSRWN, jak i federacji nie zauważają istotnej zmiany składu osób czynnie od stycznia uczestniczących w zajęciach, gdzie zabrakło „wyciętych” dzięki komisjom egzaminacyjnym budowlanych i geodetów z kilkunastoletnim stażem i setkami wycen, a przybyło dużo osób bez przygotowania zawodowego. Wykruszyli się albo zrezygnowali starsi wyceniacze – w egzaminie organizowanym w końcu ubiegłego roku w oddziale autora na ponad pięćdziesiąt osób do egzaminów przystąpiły tylko dwie. Na seminariach przeważają więc młodsze osoby, posiadające różne wykształcenie i zdające sobie sprawę z braku praktyki. Pragną one włączyć się czynnie i z zaangażowaniem do pracy oddziałów, lecz te nie są do tego przygotowane. A można by zagospodarować te pokłady chęci wiedzy przy aktualizowaniu wspomnianej już „Bibliografii wyceniania nieruchomości”, np. punktami za aktywność wymaganą przez ustawę.

Z innych powodów podobny problem nieprzygotowania stowarzyszeń i federacji występuje przy tzw. aplikacjach osób przysposabiających się do egzaminów na uprawnienia. Prezentowany federacyjny projekt szkolenia razi biurokratyzmem, rozdmuchaniem i nieżyciowością rozwiązań – przecież można było zacząć zwyczajnie i po prostu: rzeczoznawcy wzięliby do współpracy chętne osoby i po jakimś czasie z takich doświadczeń narodziłby się z pewnością sprawny sposób

szkolenia, formalnie umocowany potem prawnie. Można i trzeba było przygotować takie stanowisko stowarzyszeń przy projekcie ustawy o nieruchomościach – nie będącej bez wad, ale w końcu przyjętej. Brak wyraźnego stanowiska i jego obrony w procesie legislacyjnym tej ustawy to jest po prostu kompromitacja Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa oraz brak wyobraźni i odwagi Stowarzyszenia Geodetów Polskich.

Zmiana pokoleniowa, i nie tylko, jest bezwzględnie wymagana. Brak współpracy i partnerstwa obserwowany w ostatnich latach nie może się przedłużać i nie powinien być przenoszony na nowe kadry. Nawiasem mówiąc, złe przykłady znajdują naśladowców, chociażby w branży zamówień publicznych, gdzie grupa kilkunastu arbitrów (łącznie z autorem) założyła Stowarzyszenie Arbitrów Polskich (zamiast oddziału warszawskiego lub mazowieckiego). I już robi się miejsce dla federacji itd. Dobrze, że arbitraż to nielukratywne zajęcie i – nikogo – poza piszącym – to stowarzyszenie nie obchodzi.

Azarzewia wstrętów nie brakuje, chociażby z racji kolejnej konferencji krajowej przypisanej wcześniej Szczecinowi, organizowanej przez dwa wielkopolskie stowarzyszenia rzeczoznawców – gdzie jednemu przypięto etykietkę „oddziału terenowego”, co jest niezgodne ze statutową jego nazwą (wymieniony przykład pychy to już raczej relikty klimatu sprzed pięciu lat). Większość obecnych rzeczoznawców niniejszy przyczynek do retrospekcji przyjmie jako zwierzenie „wapniaka” – bo świeże pokolenie wyceniaczy – nieważne, z praktyką czy bez – wyprzedziło racjonalnym podejściem PSRWN oraz federacje, które zostały w blokach startowych. Żadna z tych organizacji nie próbowała nawet podjąć współpracy z Ministerstwem Skarbu Państwa, oferując weryfikację zakresu roszczeń oraz wycenę ich wartości na podstawie ankiety rozpisanej przez Ministerstwo Przekształceń Własnościowych w 1992 r. wśród osób, którym zabrano majątki. W tym czasie oddział autora przysposabiał się do realizacji takiego zlecenia. A to właśnie izba rzeczoznawców wyceny nieruchomości powinna podejmować i prowadzić tematy, jakich nie podjęła się poprzednia orientacja polityczna będąca przy władzy. Dowód tego mieliśmy też niedawno, kiedy urzędy musiały tworzyć pracochłonne informacje do ustawy reprivatyzacyjnej „na kolanie”, a stowarzyszenia i federacja miały czas co najmniej od 1993 r. – niestety nie wykorzystany.

Obserwuje się daleko większe zaangażowanie części rzeczoznawców niż wielu wykładowców, popadających za szybko w rutynę i, pisząc językiem sprawozdawcy sportowego Jana Ciszewskiego, cofających się do tyłu. Uwidoczniło się to w coraz gorszych seminariach organizowanych przez federację bez przygotowania słuchaczy i wykładach ex cathedra w zakresach wycen: autostrad, bankowych, skarbowych i in. Tymczasem zleceńodawcy z tych zakresów sami organizują bardziej profesjonalnie szkolenia. W sumie obserwowane i rejestrowane fakty w społeczności rzeczoznawców mogą budzić niepokój. Obie organizacje (PSRWN i PFSRM) zapadły w letarg – dlatego potrzebna jest zdrowa, rozsądna mobilizacja, przede wszystkim organizacyjna i merytoryczna przy metamorfozie w izby – samorządy, zanim wtłoczą nas w szybką odgórną strukturę.

Środowiska pośredników i zarządców obserwują nas i mogą oczekiwać wzorów. Daje nam bowiem taką pozycję m.in. prawo tworzenia dokumentów na rynku nieruchomości i musimy sprostać takiemu zadaniu. Tymczasem środowiska pośredników i zarządców utworzyły Polską Federację Rynku Nieruchomości, która to nazwa została oprotestowana z tytułu zawłaszczenia za dużego zakresu, i to przez kogo? – tych, którzy sami zawłaszczyli wcześniej nazwę rzeczoznawcy majątkowego, czyli PFSRM. Kolejny poważny sprawdzian to przyjęcie obowiązku przekazywania wiedzy do wschodnich sąsiadów. Pamiętajmy jak sami reaktywowaliśmy dziedzinę rynku nieruchomości, korzystając z dorobku prof. Michała Oczapowskiego, inż. Bogdana Laszczki i inż. Włodzimierza Rychlewskiego, a ostatnio inż. Wacława Kłopotnińskiego.

Pracy dla rzeczoznawców jest wiele. Przykładowe tematy to:

- zwroty za mienie zabużańskie,
- grunty dekretowe warszawskie,
- unifikacja norm mierzenia powierzchni i kubatur,
- prowadzenie bibliografii i informacji,
- przegląd i prawidłowość nazewnictwa,
- przyjęcie symboli oznakowania budynków i budowli w katastrze,
- weryfikacja aktów prawnych i unifikacja definicji przed wejściem do Unii Europejskiej

Zadania pracochłonne, ambitne i potrzebne na miarę członków izby – samorządu rzeczoznawców wyceny nieruchomości. ■

USŁUGI

Szkolenia

Skanowanie do A0

Kalibracja

Wektoryzacja

Plotowanie do A0



Inne

DESIGNERS S.C.
ul. Powstańców Śląskich 10
01-381 Warszawa
Tel. 665-39-21 (8 linii)

AutoCAD MAP



GeoDesK'a 1

(aplikacja zgodna z K1 dla AutoCAD'a, umożliwia min. obsługę rejestratorów polowych, baz danych itp.)

**Rasterex
Autoimage
MAP**

CADRaster

Oprogramowanie

Autodesk
Autodesk Systems Center