

# **REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI OPINIUJĄCEJ ŚRODKOWOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KOSZALINIE**

## §1

1. Komisja Opiniująca Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych zwana w dalszej części Regulaminu „Komisją Opiniującą” powoływana jest na podstawie Statutu. Komisja Opiniująca działa na podstawie Statutu Stowarzyszenia i niniejszego regulaminu.

## §2

1. Komisja Opiniująca jest zespołem specjalistycznym powołanym do dokonywania ocen prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych na podstawie art. 157 ust.1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (określanej dalej jako „uogn”).
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o opiniowaniu operatów szacunkowych, należy przez to rozumieć ocenę zgodności z przepisami prawa, standardami zawodowymi i kodeksem etyki operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.
3. Opiniowanie dotyczy operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych członków Stowarzyszenia oraz rzeczoznawców majątkowych nie będących członkami Stowarzyszenia, którzy wyrażą zgodę na poddanie się opiniowaniu. Ograniczenia te nie dotyczą powołania Stowarzyszenia (Komisji) w charakterze biegłego przez Sądy, Prokuratury, Policję i inne organy do tego upoważnione.

## **ROZDZIAŁ I. Postępowanie opiniodawcze**

## §3

1. Komisja Opiniująca wydaje opinie o zgodności operatu szacunkowego pod względem treści i formy oraz sposobu wyceny z obowiązującymi w dniu opracowania operatu przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i kodeksem etyki oraz przydatności tego operatu dla celu w jakim został sporządzony lub miałby być wykorzystany.
2. Zamawiającymi opinię mogą być:
  - a) organy sprawujące nadzór nad rzeczoznawcami majątkowymi,
  - b) organy ścigania i wymiaru sprawiedliwości,
  - c) osoby lub instytucje, a także organy administracji publicznej, które zleciły sporządzenie operatów szacunkowych
  - d) osoby lub instytucje, których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, a także osoby fizyczne i prawne, które mają interes prawny w tym zakresie
3. Ocena prawidłowości operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez Zespół Opiniujący, spełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego, autora operatu szacunkowego, wymagań przepisów prawa i zasad wyceny, w szczególności w zakresie:
  - a) kompletności i podstaw prawnych wyceny,
  - b) odpowiedniości i zasadności wykorzystanych danych oraz przyjętych założeń,
  - c) prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny,
  - d) właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków,

2. Przedmiotem oceny mogą być operaty szacunkowe, o ile nie upłynął okres trzech lat od daty ich sporządzenia. Ograniczenie to nie dotyczy sporządzenia opinii w wyniku postanowienia organów, o których mowa w ust.2. p. b) oraz zlecenia organów administracji publicznej w sytuacji uzasadniającej wznowienie postępowania w trybie kpa.
3. W trybie opiniodawczym nie dokonuje się wyceny nieruchomości.
4. Komisja może odmówić wydania opinii, jeśli zaistniały uzasadnione przyczyny.

#### §4

1. Kadencja Komisji Opiniującej jest zgodna z kadencją władz Stowarzyszenia.
2. Zespoły Opiniujące, w sprawach nie zakończonych przed upływem kadencji, działają do czasu zakończenia tych spraw.
3. W skład Komisji Opiniującej powołane mogą być osoby posiadające:
  - a) uprawnienia państwowe w zakresie szacowania nieruchomości co najmniej od 5 lat,
  - b) co najmniej trzyletni staż w Stowarzyszeniu,
  - c) odpowiednie doświadczenie oraz zawodowo wykonujący czynności rzeczoznawcy majątkowego,
  - d) o nienagannej postawie etycznej,
  - e) wypełniający warunki ustawicznego kształcenia.
4. Członkami Komisji Opiniującej nie mogą być osoby :
  - a) wobec których zostały orzeczone kary dyscyplinarne z tytułu odpowiedzialności zawodowej wym. w art.178, ust.2 uogn, powodujące zawieszenie lub pozbawienie uprawnień zawodowych,
  - b) skazane za przestępstwa, o których mowa w art.177 ust.1 pkt 2 uogn.
5. Warunkiem powołania jest wyrażenie przez kandydatów zgody na pracę w Komisji Opiniującej.
6. Członkostwo w Komisji Opiniującej ustaje na skutek :
  - a) upływu kadencji Zarządu Stowarzyszenia,
  - b) rezygnacji członka Komisji Opiniującej,
  - c) skreślenia z listy członków stowarzyszenia,
  - d) prawomocnego orzeczenia kary dyscyplinarnej związanej z odpowiedzialnością zawodową, powodującej zawieszenie lub pozbawienie uprawnień zawodowych
  - e) ograniczenia zdolności do czynności prawnych
  - f) utraty praw publicznych
  - g) prawomocnego skazania za przestępstwa wymienione w art. 177 ust.1 pkt 2 uogn.

#### §5

1. Spośród członków Komisji Opiniującej przewodniczący Komisji powołuje co najmniej dwuosobowe Zespoły Opiniujące do sporządzenia konkretnej opinii oraz wskazuje Kierownika Zespołu Opiniującego.
2. Przewodniczący Komisji zawiadamia autora opiniowanego operatu o wszczęciu postępowania opiniodawczego oraz o składzie Zespołu Opiniującego.
3. W postępowaniu opiniodawczym nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, członkowie Komisji Opiniującej, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24

Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

4. Kierownik Zespołu Opiniującego organizuje pracę Zespołu, odpowiada za terminy sporządzenia i redakcję opinii.
5. Kierownik Zespołu Opiniującego ustala termin spotkania wyjaśniającego celem umożliwienia złożenia wyjaśnień autorowi opiniowanego operatu przed wydaniem opinii.
6. Postępowanie wyjaśniające prowadzone jest w siedzibie Stowarzyszenia. W uzasadnionych przypadkach, za zgodą Przewodniczącego Komisji, możliwe jest przeprowadzenie tego postępowania w innym miejscu zapewniającym właściwe warunki.
7. Ze spotkania wyjaśniającego sporządza się protokół, którego kopię otrzymuje autor ocenianego operatu, a oryginał pozostaje w aktach Komisji.
8. W przypadku, gdy autor operatu szacunkowego uchyła się od złożenia stosownych wyjaśnień, lub uzyskanie wyjaśnień z innych uzasadnionych przyczyn jest niemożliwe, opinię sporządza się bez wysłuchania wyjaśnień autora.

#### §6

1. Zespół Opiniujący przedstawia opinię po podpisaniu Przewodniczącemu Komisji Opiniującej. Przewodniczący Komisji Opiniującej przedstawioną opinię akceptuje bądź odsyła do poprawy. W przypadkach uzasadnionych Przewodniczący Komisji Opiniującej może skierować opinię do akceptacji przez Zarząd Stowarzyszenia
2. Opinia jest przekazywana wyłącznie Zamawiającemu i nie może być udostępniana innym osobom. Egzemplarz archiwalny opinii, z pełną dokumentacją, pozostaje w aktach Komisji w Stowarzyszeniu.
3. Autor ocenianego operatu otrzymuje drogą pocztową, lub za jego zgodą pocztą elektroniczną, kopię opinii lub wyciąg z opinii, w zakresie dotyczącym tylko jego opracowania, gdy opinia dotyczy operatów różnych autorów.
4. Korespondencję związaną z przyjęciem zlecenia oraz dokumentami określonymi w p.2 i 3 podpisują osoby reprezentujące Stowarzyszenie lub z ich upoważnienia Przewodniczący Komisji Opiniującej.

## **ROZDZIAŁ II. Odpłatność i wynagrodzenia**

#### §8

1. Sporządzenie opinii jest odpłatne. Odpłatność jest kalkulowana indywidualnie i ustalana w drodze umowy pomiędzy Zamawiającym a Stowarzyszeniem.  
W szczególności odpłatność obejmuje:
  - koszty funkcjonowania biura
  - koszty spotkań plenarnych Komisji Opiniującej,
  - wynagrodzenie dla członków zespołów, które jest kalkulowane według niezbędnego czasu potrzebnego na sporządzenie opinii i innych kosztów, w tym kosztów dojazdów.
2. Sposób zapłaty wynagrodzenia ustalana jest w umowie z Zamawiającym.

W uzasadnionych przypadkach przystąpienie do sporządzenia opinii może być uwarunkowane wpłaceniem przez Zamawiającego zaliczki w wysokości do 50% wynagrodzenia.

Procedura ta nie dotyczy opinii sporządzanych w wyniku postanowień sądów i prokuratur.

3. Wysokość wynagrodzenia Zespołu Opiniującego ustalana przez Przewodniczącego Komisji Opiniującej z kierownikiem Zespołu Opiniującym po sporządzeniu i zaakceptowaniu opinii.
4. Zarząd Stowarzyszenia ustala dla Przewodniczącego Komisji Opiniującej wynagrodzenie z tytułu jej prowadzenia.
5. Szczegółowe zasady rozliczenia należności za sporządzane opinie, reguluje uchwała Zarządu Stowarzyszenia.

### **ROZDZIAŁ III. Postanowienia końcowe**

#### **§9**

Członków Zespołów Opiniujących obowiązuje zasada poufności w związku informacjami uzyskanymi i czynnościami wykonywanymi w ramach prac Komisji Opiniującej.

#### **§10**

W celu podniesienia jakości opracowywanych operatów szacunkowych przez członków Stowarzyszenia, zaleca się, aby istotne uwagi z opinii formułować dodatkowo na piśmie i przekazywać przewodniczącemu Komisji Opiniującej, który omawia je w czasie spotkań szkoleniowych, z zachowaniem pełnej anonimowości.

#### **§11**

Komisja Opiniująca odbywa co najmniej raz w roku spotkanie plenarne. Obecność członków komisji na tych spotkaniach jest obowiązkowa.

#### **§12**

W przypadku zmiany stosownych przepisów prawa lub standardów zawodowych niniejszy regulamin stosuje się zgodnie z tymi przepisami i standardami.

Regulamin niniejszy został uchwalony na Walnym Zebraniu Stowarzyszenia w dniu 09.04.2011r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia .