

**REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI OPINIODAWCZEJ  
LEGNICKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
W LEGNICY**

§ 1.

1. Komisja Opiniodawcza Legnickiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Legnicy, jest zespołem specjalistycznym powołanym do wydawania oceny o prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, o których mowa w art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015r. , poz. 1774 ze zm.).
2. Przedmiotem działania Komisji jest postępowanie opiniodawcze i postępowanie rozjemcze (mediacyjne)
3. Komisja Opiniodawcza działa zgodnie z niniejszym regulaminem

§ 2.

1. Komisja Opiniodawcza przy wydawaniu opinii stosuje przepisy prawa oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w art. 175.6 ugn.
2. Opinia ma formę pisemną, zawiera sentencję i uzasadnienie.
3. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na sprawdzeniu spełnienia przez autora operatu wymagań przepisów prawa i obowiązujących standardów zawodowych. Opinie polegają na ocenie poprawności wykonania operatu szacunkowego w szczególności pod względem:
  - a/ kompletności i podstaw prawnych wyceny,
  - b/ odpowiedzialności, odpowiedniości i zasadności wykorzystanych danych oraz przyjętych założeń,
  - c/ prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny,
  - d/ właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków.
4. W trybie opiniodawczym nie dokonuje się wyceny nieruchomości.
5. Sporządzenie przez innego rzeczoznawców majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.
6. W przypadku negatywnej oceny spełnienia warunków określonych w ust. 3 Zespół Opiniujący wskazuje, jakie przepisy prawa i standardy nie zostały dochowane i czy może to mieć wpływ na wartość określoną w opiniowanym operacie.
7. Celem postępowania mediacyjnego jest polubowne rozstrzygnięcie sporów dotyczących wyceny nieruchomości pomiędzy wyrażającymi na to zgodę autorami rozbieżnych operatów szacunkowych, po uzyskaniu akceptacji zlecniodawców tych opracowań lub podmiotów wnioskujących o ich ocenę.
8. Postępowanie mediacyjne może być prowadzone pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi będącymi członkami LSRM i innych stowarzyszeń oraz pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi nie stowarzyszonymi. Przedmiotem postępowania mediacyjnego mogą być wyłącznie opracowania sporządzone w okresie do trzech lat poprzedzających wszczęcie postępowania.
9. Od opinii Zespołu Opiniującego nie przysługuje odwołanie.

§ 3.

Komisja Opiniodawcza używa pieczęci podłużnej z napisem „Legnickie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Legnicy Komisja Opiniodawcza”.

#### § 4.

1. Sporządzenie opinii lub przeprowadzenie postępowania mediacyjnego jest odpłatne. Zamawiający opinię lub postępowanie mediacyjne ponosi koszty postępowania związane z badaniem operatów, o których mowa w § 1. ust. 1 i wydaniem opinii, w tym wynagrodzeń arbitrów i inne wydatki ponoszonych przez Komisję Opiniodawczą.
2. Odpłatność, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w drodze umowy pomiędzy Zamawiającym a Stowarzyszeniem, według zasad przewidzianych w ust. 4.
3. Podstawą zawarcia umowy jest pisemne zamówienie sporządzenia opinii do określonego operatu złożone przez Zamawiającego wraz z oryginałem lub uwierzytelnioną kopią dokumentów, o których mowa w § 1 ust. 1.
4. Koszty postępowania przed Komisją Opiniodawczą podlegają kalkulacji z uwzględnieniem wysokości stawki godzinowej, niezbędnej liczby godzin dla sporządzenia opinii przez arbitrów, kosztów udziału w posiedzeniach zespołów oraz kosztów ogólnych poniesionych przez Biuro Stowarzyszenia.
5. Przystąpienie sporządzania opinii do pracy Komisji Opiniodawczej może być uwarunkowane wypłaceniem przez zamawiającego zaliczki w wysokości do 100% wynagrodzenia.

#### § 5.

1. Zamawiającym sporządzenie opinii mogą być:
  - a) organ sprawujący nadzór nad rzeczoznawcami majątkowymi,
  - b) osoby lub instytucje a także organy administracji publicznej, które zleciły sporządzenie operatów szacunkowych lub opinii, o których mowa w § 1,
  - c) osoby lub instytucje, których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, a także osoby fizyczne lub prawne, które mają interes prawny w postępowaniu wynikającym z celu wyceny.
  - d) rzeczoznawca majątkowy – autor operatu szacunkowego.

#### § 6.

1. Kadencja Komisji Opiniodawczej, z zastrzeżeniem ust. 2 trwa 3 lata i jest zgodna z kadencją władz Stowarzyszenia.
2. Zespół Opiniujący w sprawach nie zakończonych przed upływem kadencji działa do czasu zakończenia tych spraw.
3. Komisja Opiniodawcza składa się z Przewodniczącego oraz co najmniej 4 arbitrów, powołanych przez Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.
4. Jako arbiter może być powołany rzeczoznawca majątkowy posiadający co najmniej 5- letnią praktykę w szacowaniu nieruchomości, o nienagannej postawie etycznej, członek Stowarzyszenia, wykonujący czynności rzeczoznawcy majątkowego, posiadający umiejętności formułowania wyważonych opinii, krytycyzm wobec problemów, życzliwość wobec ludzi.
5. Arbitra odwołuje się w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku:
  - a) utraty praw członka Stowarzyszenia,
  - b) utraty praw publicznych, prawomocnie skazanego za przestępstwo umyślne, poniesienia kar dyscyplinarnych powodujących zawieszenie lub pozbawienie uprawnień zawodowych,
  - c) uzasadnionego wniosku o odwołanie złożone przez Zarząd Stowarzyszenia.
6. Skreślenie arbitra ze składu Komisji Opiniodawczej następuje w przypadku:
  - a) złożonej rezygnacji arbitra,
  - b) zakończenia kadencji,
  - c) śmierci arbitra.
7. W postępowaniu opiniodawczym nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione a art. 24 k.p.a. lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości do ich bezstronności.

8. Przewodniczący Komisji Opiniodawczej w sytuacjach nadzwyczajnych może powołać w uzgodnieniu z Prezesem Stowarzyszenie indywidualnie do poszczególnych spraw spośród członków Stowarzyszenia dodatkowych członków do zespołów opiniujących.
9. Jeżeli art. 24 k.p.a. dotyczy Przewodniczącego Komisji Opiniodawczej, wyznacza on ze składu komisji zastępcę, który powołuje Zespół Opiniujący spośród członków Komisji Opiniodawczej.

#### § 7.

1. Przewodniczący Komisji Opiniodawczej
  - a) rozpatruje wnioski zamawiających o sporządzenie opinii i kwalifikuje do postępowania opiniującego lub wnioski odrzuca,
  - b) przygotowuje projekty umów o których mowa w § 4 oraz umowy dla Zespołu Opiniującego,
  - c) powołuje ze składu komisji 2 – 3 osobowe Zespoły Opiniujące do sporządzenia poszczególnych opinii i wyznacza kierownika tych zespołów,
  - d) zawiadamia obligatoryjnie zainteresowane osoby o wpłynięciu takiego wniosku i umożliwia im uczestnictwo w postępowaniu,
  - e) ustala wynagrodzenie członków Zespołu Opiniującego,
  - f) reprezentuje Komisję Opiniodawczą w imieniu Stowarzyszenia za zewnątrz w porozumieniu z Prezesem Stowarzyszenia, a także wobec Zarządu Stowarzyszenia i Walnego Zgromadzenia,
  - g) zwołuje posiedzenie Komisji Opiniodawczej w pełnym składzie co najmniej raz w roku,
  - h) korespondencja Przewodniczącego Komisji Opiniodawczej z Zamawiającym, autorem operatu i członkami Zespołu Opiniującego, może odbywać się z wykorzystaniem dostępnych środków elektronicznych,
  - i) w przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego przekazuje do publikacji na oficjalnej stronie internetowej Stowarzyszenia informację o tej ocenie,
  - j) składa raz w roku sprawozdanie z działalności Komisji Opiniodawczej Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 8.

1. Umowy i pisma przekazujące sporządzone opinie podpisywane są przez przewodniczącego Komisji Opiniodawczej i Prezesa Stowarzyszenia.
2. Na obsługę biurową Komisji Opiniodawczej przeznaczają się 10% umownych kosztów opiniowania opinii do dyspozycji Przewodniczącego Komisji.

#### § 9.

1. Kierownik Zespołu Opiniującego organizuje pracę arbitrów, wyznacza termin posiedzenia zespołu dla sporządzenia protokołu ustaleń oraz opinii arbitrów, sporządza wyciąg z opinii z uwzględnieniem terminu zakończenia postępowania wynikającego z umowy z Zamawiającym.
2. W razie stwierdzenia przez Zespół, na podstawie analizy operatu szacunkowego istotnych problemów budzących wątpliwości Zespołu i mających wpływ na ocenę operatu, informuje o tym autora i określa co najmniej 7-dniowy termin na udzielenie stosownych wyjaśnień.
3. Kierownik Zespołu Opiniującego wyznacza termin spotkania z autorem operatu szacunkowego. Ze spotkania sporządza się protokół, który podpisuje Zespół Opiniujący i autor operatu szacunkowego.
4. Arbitr jest obowiązany do wykonania czynności w sposób bezstronny niezależny i z zachowaniem zasady szczególnej staranności, według najlepszej wiedzy z uwzględnieniem przepisów prawa i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Dane i informacje uzyskane przez arbitra w drodze postępowania nie mogą być ujawniane osobom trzecim.

5. Arbiter jest zobowiązany wnieść o wyłączenie go ze sprawy, gdy łączy go z autorem badanego operatu lub z zamawiającym opinię jakikolwiek stosunek osobisty lub służbowy wywołujący wątpliwości, co do jego bezstronności.
6. Kierownik Zespołu Opiniującego za zgodą Przewodniczącego Komisji może zasięgnąć opinii specjalisty, ale opinia jego nie ma charakteru wiążącego w sprawie. Informację o udziale i zakresie specjalisty zamieszcza się w protokole o którym mowa w ust. 1
7. Przewodniczący Komisji Opiniodawczej przesyła Zamawiającemu jeden egzemplarz opinii, chyba, że umowa przewiduje inaczej. Egzemplarz archiwalny opinii, wraz z zebraną dokumentacją, pozostaje w archiwum Komisji Opiniodawczej.
8. Przewodniczący Komisji Opiniodawczej przekazuje autorowi opiniowanego operatu szacunkowego kopię opinii wydanej przez Zespół Opiniujący.

#### § 10.

1. Wpłata uiszczona przez Zamawiającego za opinię przeznaczona jest w wysokości 45% na rzecz Stowarzyszenia, 45% na wynagrodzenie dla Zespołu Opiniującego.
2. Wynagrodzenie dla członków Komisji Opiniodawczej wypłaca się na podstawie umowy, w pełnej wysokości pod warunkiem wykonania przedmiotu umowy w terminie.

#### § 11.

1. Członkowie Zespołu Opiniującego odpowiadają solidarnie na zasadach ogólnych za sporządzenie opinii zgodnie z przepisami prawa, w szczególności za zachowanie bezstronności, zawodowej staranności oraz uzasadnienie ocen i wniosków.
2. Stowarzyszenie ubezpiecza od odpowiedzialności cywilnej członków Zespołu Opiniującego i Przewodniczącego Komisji Opiniodawczej z tytułu pełnionych w niej funkcji.

#### § 12.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia Legnickiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Legnicy w dniu 20 maja 2016r.

Traci moc regulamin działania Komisji Opiniodawczej uchwalony na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniu 5 kwietnia 2005r. oraz w dniu 7 czerwca 2013r.

Legnica, dnia 20 maja 2016r.