

## **REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI OPINIODAWCZO – ROZJEMCZEJ**

### **Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości**

#### **§ 1**

Komisja Opiniodawczo – Rozjemcza, zwana dalej Komisją powołana jest na podstawie §27 pkt 5, 12a i §44 pkt.9 Statutu PSRWN – KRS 0000138026.

#### **§ 2**

Komisja Opiniodawczo – Rozjemcza w zakresie swojej działalności kieruje się niniejszym regulaminem, obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

#### **§ 3**

Komisja w ramach statutu Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (zwanego dalej w skrócie PSRWN) realizuje swoje zadania kierując się w szczególności:

- a. przestrzeganiem przepisów prawa,
- b. dbałością o wysoki poziom merytoryczny szacowania wartości nieruchomości
- c. dbałością o godność zawodu rzeczoznawcy,
- d. dbałością o zachowanie niezależności rzeczoznawcy majątkowego od stron,
- e. dbałością o zachowanie autorskiego charakteru operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- f. dochowaniem tajemnicy zawodowej.

#### **§ 4**

Celem działania Komisji, jako reprezentanta organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, jest ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (lub innych opracowań z zakresu gospodarki nieruchomościami), w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej ugn) (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz.651 z późniejszymi zmianami).

#### **§ 5**

Przedmiotem działania Komisji jest postępowanie opiniodawcze lub postępowanie rozjemcze (mediacyjne).

## § 6

1. Postępowanie opiniodawcze może być prowadzone w sprawach operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami PSRWN lub innych stowarzyszeń (powiadomionych o prowadzonym postępowaniu opiniodawczym), a także nie stowarzyszonych.
2. Przedmiotem postępowania mogą być opracowania sporządzone w okresie do trzech lat poprzedzających wszczęcie postępowania.
3. Celem postępowania mediacyjnego jest polubowne rozstrzygnięcie sporów dot. wyceny nieruchomości pomiędzy wyrażającymi na to zgodę autorami rozbieżnych operatów szacunkowych lub innych opracowań z zakresu gospodarki nieruchomościami, po uzyskaniu akceptacji zlecniodawców tych opracowań lub podmiotów wnioskujących o ich ocenę.
4. Postępowanie mediacyjne może być prowadzone pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi będącymi członkami PSRWN i innych stowarzyszeń (powiadomionych o prowadzonym postępowaniu mediacyjnym) oraz pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi nie stowarzyszonymi. Przedmiotem postępowania mogą być wyłącznie opracowania sporządzone w okresie do trzech lat poprzedzających wszczęcie postępowania.
5. Opracowanie opinii lub przeprowadzenie postępowania mediacyjnego następuje na podstawie umowy zawartej przez Zarząd Główny PSRWN lub Zarząd Oddziału PSRWN z organami administracji publicznej, osobami fizycznymi lub prawnymi.

Elementem zawieranej umowy jest oświadczenie, że:

*„ Zamawiający nie jest w posiadaniu operatów szacunkowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości, sporządzonych dla takiego samego celu jak opracowanie stanowiące przedmiot postępowania – w okresie 12 miesięcy poprzedzających zlecenie opiniowania/mediacji”.*

Zamawiającymi opinie lub postępowanie mediacyjne mogą być w szczególności:

- a) organy administracji publicznej,
- b) sądy powszechne i organy sprawiedliwości,
- c) osoby fizyczne i prawne,

których bezpośrednio dotyczą skutki opracowań skierowanych do zaopiniowania.

## § 7

1. Kadencja Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej trwa 3 lata i pokrywa się z kadencją Zarządu Oddziału Stowarzyszenia.

2. Komisja składa się z Przewodniczącego Komisji, zastępcy oraz członków w łącznej liczbie 3-10 osób, których powołuje uchwała Zarządu Oddziału.
3. Członkami Komisji mogą być rzeczoznawcy majątkowi z co najmniej 5 letnią praktyką w wycenie nieruchomości, o nienagannej postawie etycznej.
4. Członków Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej odwołuje się w wyniku:
  - a) podjęcia stosownej uchwały Zarządu Głównego PSRWN, Zarządu Oddziału PSRWN
  - b) rezygnacji członka Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej
  - c) skreślenia z listy członków Stowarzyszenia.
5. Członkowie Komisji wykonują swoje funkcje w sposób obiektywny i niezależny, z zachowaniem zasady szczególnej staranności.

## § 8

1. Przewodniczący Komisji (lub jego Zastępca)
  - a) przygotowuje umowę dotyczącą prowadzenia zleconego postępowania, negocjując kwotę umowną wynagrodzenia za prace Komisji według zasad określonych w załączniku nr 1
  - b) w razie potrzeby przygotowuje pisma do właściwych instytucji, których celem może być: pozyskanie oryginału lub poświadczonej kopii opracowania podlegającego opiniowaniu,
  - c) powołuje 2-3 osobowy Zespół Oceniający składający się z członków Komisji, z możliwością rozszerzenia jego składu o członków odpowiednich Komisji funkcjonujących w innych Stowarzyszeniach, jednocześnie ustanawiając kierownika Zespołu.

W przypadku gdy przedmiotem postępowania jest operat szacunkowy sporządzony przez Przewodniczącego Komisji, Zespół Oceniający powołany jest przez Prezesa Zarządu Głównego PSRWN, Zarządu Oddziału PSRWN, który staje się jednocześnie kierownikiem tego Zespołu.

2. W uzasadnionych przypadkach, Przewodniczący ma prawo powołać do Zespołu Oceniającego rzeczoznawcę majątkowego nie będącego członkiem komisji, lub innego specjalistę jako eksperta pełniącego rolę doradczą w trakcie postępowania opiniodawczego lub rozjemczego.
3. Pracami Zespołu Oceniającego kieruje Kierownik Zespołu. Do jego obowiązków należy:

- a) organizowanie pracy Zespołu,
  - b) zawiadamianie autorów opiniowanych opracowań o wszczęciu postępowania oraz o składzie Zespołu Oceniającego,
  - c) ustalanie terminów oględzin nieruchomości, spotkań, których celem jest umożliwienie stronom postępowania i autorom opiniowanych opracowań, złożenia wyjaśnień, a także przedstawienia stanowisk w analizowanej sprawie, przed wydaniem opinii,
  - d) sporządzanie protokołów ze spotkań wyjaśniających, które powinny stanowić załącznik do egzemplarza archiwalnego opinii,
  - e) w razie potrzeby przygotowanie pism do właściwych instytucji, których celem może być: uzupełnienie danych i informacji niezbędnych do prawidłowego wykonania opinii, wyjaśnienia wątpliwości lub wniesienie uwag odnośnie sporządzonych opinii.
4. W przypadku, gdy autor operatu szacunkowego lub innego opracowania uchyla się od złożenia stosownych wyjaśnień albo uzyskanie wyjaśnień z innych uzasadnionych przyczyn jest niemożliwe, opinię sporządza się bez wysłuchania wyjaśnień rzeczoznawcy majątkowego, o czym należy autora powiadomić.
  5. Postępowanie prowadzone jest w siedzibie Oddziału PSRWN. W uzasadnionych przypadkach, za zgodą Przewodniczącego Komisji, możliwe jest przeprowadzenie tego postępowania w innym miejscu zapewniającym właściwe warunki.
  6. W przypadku domniemania konfliktu interesów (gdy rozpatrywana sprawa dotyczy osób spokrewnionych lub powiązanych służbowo z członkiem zespołu), należy o tym poinformować Przewodniczącego Komisji, który może zmienić skład powołanego zespołu.

## § 9

Autor przesłanego do zaopiniowania opracowania może wskazać osobę, która będzie pełniła rolę jego rzecznika, zarówno przy składaniu wyjaśnień, jak i w trakcie prowadzonego postępowania opiniodawczego lub mediacyjnego.

## § 10

1. W przypadku postępowania opiniodawczego, Zespół wykonuje pisemną opinię o kompletności operatu/operatów szacunkowych lub innych opracowań i ich zgodności z przepisami prawa, wraz z sentencją dotyczącą ich przydatności dla celu, dla którego zostały sporządzone, lub w przypadku wykonania przez autora opiniowanego operatu nowego opracowania uwzględniającego przedstawione przez Zespół uwagi, Zespół sporządza sprawozdanie z podjętych czynności, a w sentencji

zamieszcza adnotację dotyczącą wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem operatu opiniowanego według nowego opracowania, oraz odpowiednią klauzulę o ewentualnej konieczności wycofania z obiegu prawnego opiniowanego operatu szacunkowego.

W wyniku postępowania opiniodawczego powstać może opinia pozytywna lub negatywna o przedmiotowym opracowaniu lub nowy operat szacunkowy/nowe opracowanie zamienne, wykonane przez tego samego autora/autorów, który stanowić będzie załącznik do opinii, przyjmującej w tym przypadku formę sprawozdania z przebiegu czynności Zespołu Oceniającego.

2. W przypadku postępowania mediacyjnego zakończonego polubownie, Zespół Oceniający sporządza sprawozdanie o sposobie polubownego rozstrzygnięcia sporu i czynnościach wykonanych przez Zespół, których efektem może być wykonanie przez opiniowanych rzeczoznawców wspólnego, nowego operatu szacunkowego, stanowiącego załącznik do sprawozdania z przeprowadzonego postępowania. Zespół Opiniujący w sentencji opinii-sprawozdania, zamieszcza adnotację dotyczącą wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oraz odpowiednią klauzulę o ewentualnej konieczności wycofania z obiegu prawnego przestanego do zaopiniowania operatu szacunkowego.
3. W przypadku nie osiągnięcia zgodnego stanowiska rzeczoznawców w postępowaniu mediacyjnym, Zespół Oceniający wszczyna postępowanie opiniodawcze.
4. W przypadku, gdy w wyniku postępowania opiniodawczego lub mediacyjnego wykonane zostanie nowe opracowanie zamienne, w sentencji opinii/sprawozdania z postępowania mediacyjnego należy umieścić klauzulę o konieczności wycofania z obiegu prawnego przestanych celem przeprowadzenia postępowania poprzednich opracowań tych samych autorów, dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
5. Członkowie Zespołu Oceniającego solidarnie odpowiadają za treść opinii.
6. Autorowi opiniowanego opracowania przekazywany jest wyciąg z opinii, wyłącznie w części dotyczącej jego opiniowanych operatów lub innych opracowań jego autorstwa.
7. Rzeczoznawca majątkowy, który nie zgadza się z sentencją Zespołu dotyczącą jego opracowania, zgłasza za pośrednictwem biura Zarządu Głównego PSRWN, biura Oddziału PSRWN lub bezpośrednio do Przewodniczącego Komisji zastrzeżenie w formie pisemnej, w terminie 7 dni od daty powiadomienia pocztą elektroniczną lub telefonicznie o możliwości zapoznania się z treścią wyciągu.

O tej możliwości, Kierujący Zespołem oceniającym informuje opiniowanego rzeczoznawcę na wstępie spotkania, wpisując odpowiednią klauzulę w protokole.

Przy składaniu odwołania autor opiniowanego operatu lub innego opracowania przekazuje do depozytu kwotę określoną przez Przewodniczącego Komisji, potrzebną na pokrycie kosztów ponownej procedury.

8. W celu ponownego rozpatrzenia sprawy Przewodniczący powołuje drugi Zespół Oceniający z wykluczeniem dotychczasowego składu.

9. W przypadku uznania w powtórny postępowaniu zastrzeżeń rzeczoznawcy – za słuszne i zmiany sentencji opinii, kwota pozostawiona w depozycie jest zwracana rzeczoznawcy, a koszt ponosi Stowarzyszenie.
10. Sentencja opinii przekazywana jest do Zarządu Stowarzyszenia, którego członkiem jest rzeczoznawca.
11. Termin zakończenia postępowania przez Zespół Oceniający w zasadzie nie powinien być dłuższy niż 2 miesiące począwszy od daty pozyskania pełnej, niezbędnej dokumentacji w sprawie oraz wpływu zaliczki w wysokości minimum 40% ustalonego umową wynagrodzenia. W przypadkach skomplikowanych opracowań może on ulec przedłużeniu.

#### § 11

1. Zespół Oceniający przy wydawaniu opinii kieruje się przepisami prawa, normami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, aktualnymi na datę opracowania opiniowanego operatu lub innego opracowania, oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej.
2. Dane i informacje uzyskane przez Zespół Oceniający w trakcie postępowania nie mogą być ujawniane osobom trzecim.

#### § 12

1. Sporządzenie opinii oraz czynności związane z postępowaniem mediacyjnym są odpłatne. Koszty pokrywa Zamawiający.
2. Wysokość wynagrodzenia Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej ustalana jest przez Przewodniczącego (lub zastępcę) Komisji na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Członkowie Zespołu Oceniającego powołani do przeprowadzenia postępowania wykonują swoje czynności odpłatnie, na podstawie umowy o dzieło zawartej z Zarządem Głównym PSRWN, Zarządem Oddziału PSRWN.

#### § 13

Przewodniczący Komisji raz w roku zdaje sprawozdanie z działalności komisji Zarządowi Głównemu PSRWN lub Zarządowi Oddziału PSRWN, w którym zawiera informacje dotyczące negatywnych opinii o operatach i/lub opracowaniach z zakresu gospodarki nieruchomościami przez członków Oddziału.

#### § 14

Nadzór nad działalnością Komisji sprawuje Zarząd Oddziału.

Zastrzeżenia do pracy Komisji powinny być kierowane do Zarządu Głównego, Zarządu Oddziału, a Zarząd jest zobowiązany rozpatrzyć je niezwłocznie i powiadomić na piśmie o swoim stanowisku stroną zainteresowaną.

#### § 15

1. W przypadku powtarzających się negatywnych opinii:

- a) Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej PSRWN
  - b) odpowiednich komisji działających przy innych stowarzyszeniach
  - c) Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń rzeczoznawców Majątkowych
  - d) Komisji Odpowiedzialności Zawodowej
- o operatach autorstwa członka PSRWN, Zarząd Główny, Zarząd Oddziału, podejmuje działania prowadzące do wyjaśnienia przyczyn takiego stanu i do wyeliminowania negatywnych zachowań mogących szkodzić całemu środowisku rzeczoznawców majątkowych.

#### § 16

- 1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania Uchwały ZG PSRWN z dnia 10 stycznia 2012 r.**
2. Traci moc Regulamin Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej Zarządu Głównego PSRWN w Warszawie uchwalony w 2001 r.

Projekt opracował:

*Zespół.*

**TARYFIKATOR WYNAGRODZEŃ ZA WYKONANIE  
POSTĘPOWANIA OPINIODAWCZEGO LUB MEDIACYJNEGO**

*(średnia kalkulacja wewnętrzna oparta na dotychczas wykonanych czynnościach)*

- 1) koszt wykonania opinii/mediacji dotyczącej pojedynczego opracowania określającego wartość rynkową nieruchomości usytuowanej w miejscowości będącej siedzibą stowarzyszenia  
 **$K_1 = (3\ 500\ \text{zł} - 7\ 500\ \text{zł}) + 23\% \text{ VAT}$ ,**  
w zależności od charakteru obiektu i utrudnień,
- 2) koszt opinii/mediacji dotyczącej pojedynczego opracowania określającego wartość nieruchomości usytuowanej poza miejscowością stanowiącą siedzibę stowarzyszenia  
 **$K_2 = (5\ 500\ \text{zł} - 9\ 500\ \text{zł}) + 23\% \text{ VAT}$ ,**
- 3) w przypadku konieczności analizy kilku operatów lub innych opracowań dotyczących tej samej nieruchomości, łączny koszt opinii/mediacji składa się z opisanych powyżej kwot dla pierwszego opiniowanego opracowania, powiększonych o koszt postępowania dla każdego następnego, przy uwzględnieniu współczynnika zmniejszającego:  
 **$w = 0,30 - 0,80$ .**
- 4) W sytuacjach szczególnych, nietypowych koszt opinii/mediacji może być skalkulowany indywidualnie