



REGULAMIN KOMISJI OPINIUJĄCEJ

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa
uchwalony na Walnym Zebraniu Członków ŚSRM w dniu 23 maja 2024 roku.

§1

1. Komisja Opiniująca Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa zwana w dalszej części Regulaminu Komisją Opiniującą jest powołana do dokonania oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, zgodnie z art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Komisja Opiniująca działa na podstawie statutu Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa (nazywanego w dalszej części regulaminu Stowarzyszeniem) oraz niniejszego regulaminu.

§2

Komisja Opiniująca używa pieczęci podłużnej z napisem: Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa. Komisja Opiniująca, 40-032 Katowice, lub z innym aktualnym adresem biura Stowarzyszenia. Wzór pieczęci Komisji Opiniującej zatwierdza Rada Stowarzyszenia.

§3

1. Zadaniem Komisji Opiniującej jest ocena operatów szacunkowych na zlecenie Zamawiającego lub na wniosek Komisji Etyki Zawodowej.
2. Ocena dotyczy operatów szacunkowych sporządzonych zarówno przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami Stowarzyszenia, jak i rzeczoznawców majątkowych nie będących członkami Stowarzyszenia.

3. Komisja Opiniująca ocenia operat szacunkowy pod kątem jego zgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi jako zasadami dobrej praktyki oraz przydatności tego operatu dla celu w jakim został sporządzony lub miałby być wykorzystany.
4. Komisja nie koryguje wartości podanej w ocenianym operacie ani też nie określa nowej wartości.
5. Komisja prowadzi rejestr wydanych ocen. Oceny negatywne ujawnione w rejestrze wykreśla się po upływie 1 roku od daty ich wydania.
6. Biuro Stowarzyszenia e-mailem zawiadamia Autora operatu szacunkowego o wpłynięciu wniosku w sprawie wydania oceny operatu szacunkowego.
7. Po zawarciu umowy z Zamawiającym, przewodniczący Komisji Opiniującej wyznacza Zespół Opiniujący wskazując jego Kierownika, powiadamiając o tym Biuro Stowarzyszenia, które:
 - 1) przekazuje Zespołowi Opiniującemu otrzymane od Zleceniodawcy dokumenty, w terminie nie dłuższym niż 5 dni od daty zawarcia umowy,
 - 2) zawiadamia Autora operatu o wszczęciu postępowania. Zawiadomienie winno zawierać w szczególności:
 - informację o składzie Zespołu Opiniującego,
 - miejsce i termin spotkania z Zespołem Opiniującym; termin nie może być krótszy niż siedem dni od daty otrzymania przez Autora przedmiotowego zawiadomienia,
 - uwagi i pytania dotyczące ocenianego operatu, sformułowane przez Zespół Opiniujący.
8. W przypadku gdy zlecającym ocenę jest organ ścigania (w szczególności prokuratura, policja, CBA, UKS, KAS) w uzgodnieniu ze zlecającym mogą nie obowiązywać zapisy ustępu 6 i ustępu 7 pkt. 2. W takim przypadku nie ma również zastosowania § 10.

§4

Zamawiającym ocenę, za wyjątkiem wskazanym w art. 157 ust. 3 ustawy, może być osoba prawna lub fizyczna oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, a w szczególności:

- 1) administracja rządowa i samorządowa,
- 2) organy ścigania i wymiaru sprawiedliwości,
- 3) osoby lub instytucje, które zleciły opracowanie ocenianego operatu szacunkowego,
- 4) inne osoby lub instytucje, których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, przy czym w przypadkach wątpliwych Przewodniczący Komisji Opiniującej może wystąpić do Rady Stowarzyszenia o zajęcie stanowiska.

§5

1. Komisja Opiniująca powoływana jest uchwałą Rady Stowarzyszenia i składa się z:
 - 1) przewodniczącego Komisji Opiniującej – nazywanego dalej przewodniczącym,
 - 2) zastępcy przewodniczącego Komisji Opiniującej – nazywanego dalej zastępcą przewodniczącego,
 - 3) członków Komisji Opiniującej – nazywanych dalej członkami,
2. Przy Komisji Opiniującej w okresie jej kadencji działa Kolegium Arbitrażowe jako zespół doradczy Rady Stowarzyszenia, które składa się z Przewodniczącego Komisji Opiniującej, zastępcy Przewodniczącego Komisji Opiniującej oraz trzech członków powołanych przez Radę Stowarzyszenia, na wniosek Przewodniczącego Komisji Opiniującej.
3. Prace Kolegium Arbitrażowego koordynuje przewodniczący Komisji Opiniującej.
4. Kadencja Komisji Opiniującej, z zastrzeżeniem ust. 5 trwa trzy lata od dnia powołania Komisji Opiniującej przez Radę Stowarzyszenia, a możliwością jej przedłużenia w wyjątkowych przypadkach do sześciu miesięcy, na podstawie uchwały Rady Stowarzyszenia. Uchwała o przedłużeniu kadencji dotyczy tych członków Komisji Opiniującej, którzy wyrażą zgodę na przedłużenie ich kadencji.
5. Zespoły Opiniujące, o których mowa w § 7 ust. 1, w sprawach nie zakończonych przed upływem kadencji działają do czasu zakończenia tych spraw.
6. W skład Komisji Opiniującej powołani mogą być wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi wobec których nie orzeczono kar dyscyplinarnych z tytułu odpowiedzialności zawodowej lub nieprzestrzegania zasad Kodeksu Etyki Zawodowej w okresie ostatnich trzech lat. Ponadto kandydujący do składu Komisji Opiniującej powinni spełniać następujące kryteria:
 - 1) wykonywać czynności rzeczoznawcy majątkowego co najmniej 5 lat,
 - 2) posiadać co najmniej pięcioletni okres przynależności do Stowarzyszenia,
 - 3) posiadać odpowiedni autorytet, doświadczenie i wysokie kwalifikacje,
 - 4) posiadać umiejętności formułowania wyważonych opinii, krytycyzm wobec problemów, życzliwość wobec ludzi.
7. Warunkiem kandydowania do pracy w Komisji Opiniującej jest wyrażenie przez kandydatów odpowiedniej zgody.
8. Przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, członka Komisji Opiniującej bądź członka Kolegium Arbitrażowego odwołuje się w drodze uchwały Rady Stowarzyszenia w przypadku:
 - 1) prawomocnego orzeczenia kary przez Sąd Powszechny, a istotnej dla wykonywanej funkcji w Komisji Opiniującej,
 - 2) uzasadnionego wniosku o odwołanie złożonego przez organy Stowarzyszenia.

9. Skreślenie z funkcji przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego, członka Komisji Opiniującej lub członka Kolegium Arbitrażowego następuje w przypadku:
- 1) prawomocnego orzeczenia kary dyscyplinarnej związanej z odpowiedzialnością zawodową,
 - 2) rezygnacji złożonej przez ww. osoby,
 - 3) utraty członkostwa w Stowarzyszeniu,
 - 4) śmierci.
10. O odwołanie członka Komisji Opiniującej lub członka Kolegium Arbitrażowego z innych przyczyn może wnioskować do Rady Stowarzyszenia również przewodniczący Komisji Opiniującej.

§6

1. Przewodniczący Komisji Opiniującej kieruje całokształtem prac Komisji, a w szczególności:
- 1) przyjmuje wnioski Zamawiającego o sporządzenie oceny lub przekazuje wnioski do rozpatrzenia Radzie Stowarzyszenia,
 - 2) przygotowuje projekty umów, o których mowa w § 11 ust. 1, określając w szczególności wysokość wynagrodzenia,
 - 3) wyznacza ze składu Komisji Opiniującej Zespoły Opiniujące i wskazuje kierownika Zespołu Opiniującego,
 - 4) udziela wyjaśnień:
 - a) władzom Stowarzyszenia dotyczących zakresu podejmowanych działań Komisji,
 - b) dotyczących formalnych działań Komisji Zamawiającym, Autorom ocenianych operatów szacunkowych, innym osobom i instytucjom posiadającym interes prawny,
 - 5) w uzasadnionych przypadkach może uczestniczyć w posiedzeniach Zespołów Opiniujących,
 - 6) po zapoznaniu się z dokumentacją postępowania w tym z protokołem, o którym mowa § 9 ust.2, akceptuje pod względem formalnym ocenę Zespołu Opiniującego i przedstawia ją Zamawiającemu z zastrzeżeniem zapisów §10,
 - 7) ustala wynagrodzenia Zespołów Opiniujących, w oparciu o przyjęte zasady kalkulacji zatwierdzone przez Radę Stowarzyszenia,
 - 8) ustala wysokość wynagrodzenia członków Kolegium Arbitrażowego, za czynności w danej sprawie,
 - 9) reprezentuje Komisję Opiniującą na zewnątrz pod względem formalnym, w zakresie określonym w uchwale Rady Stowarzyszenia oraz wobec władz Stowarzyszenia,
 - 10) przedstawia Radzie, w okresach półrocznych, informację o wydanych ocenach,
 - 11) składa raz w roku sprawozdanie z działalności Komisji Opiniującej na Walnym Zebraniu Członków Stowarzyszenia,
 - 12) przygotowuje program plenarnych posiedzeń Komisji Opiniującej,

- 13) zwołuje plenarne posiedzenie Komisji Opiniującej.
- 14) analizuje karty oceny pod względem wniosków formułowanych przez Zespoły Opiniujące.
2. W przypadku, gdy przewodniczący nie może wykonywać czynności, o których mowa w ust.1 lub jest wyłączony z postępowania w konkretnej sprawie jego obowiązki przejmuje zastępca.
3. Przewodniczący Komisji Opiniującej może powierzyć niektóre czynności wymienione w ust. 1 zastępcy przewodniczącego.

§7

1. Przewodniczący wyznacza spośród członków Komisji Opiniującej dwuosobowe Zespoły Opiniujące do sporządzenia poszczególnych ocen. Członkami Zespołu mogą być również przewodniczący Komisji i zastępca przewodniczącego. W razie potrzeby skład liczebny Zespołu może być powiększony decyzją przewodniczącego.
2. Przewodniczący może powoływać, na wniosek członków Zespołu Opiniującego, indywidualnie do poszczególnych spraw ekspertów. Eksperci pełnią rolę doradczą w trakcie formułowania oceny.
3. Wyznaczając Zespół Opiniujący, przewodniczący wyznacza kierownika Zespołu, który odpowiada za całokształt spraw związanych z organizacją pracy Zespołu Opiniującego oraz terminowe wykonanie opinii. Kierownik Zespołu odpowiada między innymi za:
 - 1) przygotowanie pytań i uwag dla Autora ocenianego operatu i przekazanie ich do biura Stowarzyszenia w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania przez Zespół dokumentacji związanej z oceną,
 - 2) wyznaczenie terminu i miejsca spotkania z Autorem ocenianego operatu z zastrzeżeniem treści § 3 ust 7. Spotkanie to może być przeprowadzone przy wykorzystaniu platformy elektronicznej będącej w dyspozycji Stowarzyszenia i rejestrującej jego przebieg,
 - 3) udokumentowanie w protokole spotkania Zespołu Opiniującego z Autorem operatu, składanych wyjaśnień, oświadczeń lub przedkładanych dokumentów.
4. Za merytoryczną stronę sporządzonej oceny odpowiada Zespół Opiniujący.

§8

1. Członkowie Komisji Opiniującej są obowiązani do wykonywania swoich czynności w sposób bezstronny, niezależny i z zachowaniem zasady szczególnej staranności, według najlepszej wiedzy z uwzględnieniem przepisów prawa i standardów zawodowych.
2. Członek Komisji Opiniującej podlega wyłączeniu ze sprawy w sytuacji, gdy z Autorem ocenianego operatu lub Zamawiającym ocenę łączy go jakikolwiek stosunek osobisty lub

służbowy wywołujący wątpliwości, co do bezstronności oceny. Członek Zespołu Opiniującego jest zobowiązany do przekazania przewodniczącemu informacji o ewentualnych przesłankach, mogących mieć wpływ na wyłączenie jego ze sprawy na etapie powoływania zespołów opiniujących.

3. Członków Komisji Opiniującej obowiązuje tajemnica zawodowa, w związku z informacjami uzyskanymi i czynnościami wykonywanymi w ramach prac Komisji Opiniującej.
4. Członkowie Zespołu Opiniującego odpowiadają solidarnie wobec Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych za sporządzenie oceny zgodnie z przepisami prawa, w szczególności za zachowanie bezstronności, obiektywizmu, zawodowej staranności i dokładności oraz uzasadnienie ocen i wniosków.

§9

1. Ocena ma formę pisemną i zawiera w szczególności sentencję i uzasadnienie.
2. Ze spotkania z Autorem operatu sporządza się protokół, który podpisywany jest przez Autora operatu szacunkowego oraz członków Zespołu Opiniującego. Protokół przechowywany jest w aktach archiwalnych Komisji Opiniującej. Kserokopia protokołu wydawana jest autorowi ocenianego operatu z zastrzeżeniem treści § 3 ust. 7.
3. W przypadku, gdy Autor operatu szacunkowego uchyli się od złożenia stosownych wyjaśnień oceny dokonuje się bez wysłuchania wyjaśnień Autora.
4. W uzasadnionych przypadkach wydanie oceny może być poprzedzone przeprowadzeniem przez Zespół Opiniujący oględzin nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny w ocenianym operacie szacunkowym.
5. Postępowanie wyjaśniające prowadzone jest w siedzibie Stowarzyszenia lub w siedzibach jego Oddziałów. W uzasadnionych przypadkach, w uzgodnieniu z autorem ocenianego operatu i przewodniczącym, możliwe jest przeprowadzenie tego postępowania w innym miejscu, zapewniającym właściwe warunki jego przeprowadzenia.
6. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący, jak również członkowie Zespołów Opiniujących, mogą wystąpić, przed ostatecznym sporządzeniem oceny operatu szacunkowego, do Kolegium Arbitrażowego o zajęcie stanowiska w sprawie.
7. Ocenę podpisują członkowie Zespołu Opiniującego jako jej autorzy oraz pod względem formalnym Przewodniczący lub zastępca Przewodniczącego.
8. Ocena przekazywana jest wyłącznie Zamawiającemu oraz Autorowi operatu i nie może być udostępniana innym osobom. Autor ocenianego operatu otrzymuje ocenę drogą pocztową.
9. Ocena po ewentualnym wykorzystaniu zapisów §10 przekazywana jest Zamawiającemu z pismem przewodnim podpisanym przez Prezesa Stowarzyszenia.

§ 10

1. Zespół Opiniujący przed ostatecznym sporządzeniem oceny przesyła autorowi ocenianego operatu sentencję oceny ze wskazaniem naruszonych przepisów prawa lub/i standardów zawodowych, mogących skutkować negatywną oceną operatu.
2. Autor ocenianego operatu szacunkowego nie zgadzający się z treścią sentencji oceny może zwrócić się do Kolegium Arbitrażowego z wnioskiem o zajęcie stanowiska w sprawie. Wniosek w tej sprawie musi być złożony przez Autora ocenianego operatu w formie pisemnej w terminie czterech dni roboczych od daty przesłania pocztą elektroniczną sentencji oceny i musi zawierać merytoryczne uzasadnienie.
3. Procedurę złożenia i rozpatrzenia wniosku przez Kolegium Arbitrażowe regulują Zasady Działania Kolegium Arbitrażowego Komisji Opiniującej Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych zatwierdzone uchwałą Rady Stowarzyszenia.
4. Warunkiem podjęcia czynności przez Kolegium Arbitrażowe jest wpłacenie przez Autora operatu zryczałtowanej kwoty w wysokości określonej przez Radę Stowarzyszenia.
3. Zapisy ustępu 2 nie obowiązują w przypadku gdy autor ocenianego operatu nie stawia się osobiście na spotkanie o którym mowa w § 9 ust 2 w wyznaczonym terminie, lub odmawia lub rezygnuje z możliwości złożenia wyjaśnień dotyczących przesłanych mu uwag i pytań związanych z ocenianym operatem przedstawionych mu przez Zespół Opiniujący.

§11

(Wykreślono)

§12

1. Sporządzenie oceny jest odpłatne, a wysokość wynagrodzenia ustalana jest na podstawie stosownych przepisów prawa lub w umowach zawartych pomiędzy Stowarzyszeniem a Zamawiającym.
2. Ramowe zasady odpłatności za sporządzane oceny oraz zasady wynagrodzenia autorów reguluje uchwała Rady Stowarzyszenia podejmowana na wniosek przewodniczącego.
3. Propozycję wynagrodzenia za sporządzenie oceny przygotowuje przewodniczący. Sporządzenie oceny jest uwarunkowane dokonaniem przedpłaty w wysokości do 100 % wynagrodzenia. Warunek ten nie dotyczy umów zawartych z jednostkami administracji rządowej i samorządowej oraz organami ścigania i wymiaru sprawiedliwości.

4. Wysokość wynagrodzenia członków Kolegium Arbitrażowego, za czynności w danej sprawie, określa Przewodniczący Komisji Opiniującej.

§13

1. Nadzór nad działalnością Komisji Opiniującej sprawuje Rada Stowarzyszenia.
2. Obsługę administracyjną i biurową Komisji Opiniującej prowadzi Biuro Stowarzyszenia, a w szczególności:
 - 1) prowadzi rejestr zleceń i umów,
 - 2) przygotowuje materiały na posiedzenia plenarne Komisji Opiniującej,
 - 3) opracowuje projekty sprawozdań z posiedzeń plenarnych Komisji Opiniującej oraz projekty informacji i sprawozdań o których mowa w §6 ust.1 pkt.10 i 11,
 - 4) prowadzi rejestr wydawanych ocen operatów szacunkowych,
 - 5) prowadzi rejestr wydawanych ocen innych opracowań niż operaty szacunkowe.
3. Za czynności wymienione w ust. 2 odpowiedzialny jest Kierownik Biura.

§14

1. Sprawy wszczęte przez Komisję Opiniującą, lecz nie zakończone wydaniem oceny lub rozliczeniem umowy przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, prowadzi się według zasad dotychczasowych.
2. Traci moc Regulamin Komisji Opiniującej Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych uchwalony w dniu 25 maja 2023r.
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia na Walnym Zebraniu Członków Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa, tj. 23 maja 2024 roku.

.....
Przewodniczący Walnego Zebrania Członków

.....
Sekretarz Walnego Zebrania Członków