

**REGULAMIN DZIAŁANIA
KOMISJI OPINIUJĄCEJ
STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO**

§ 1

1. Komisja Opiniująca Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zwana dalej „Komisją Opiniującą” jest komisją do :
 - a) prowadzenia mediacji w sprawach wyceny nieruchomości w trybie przewidzianym w kodeksie postępowania cywilnego, w części pierwszej, księgi pierwszej, tytułu VI, działu II, rozdziału 1 pt. ”Mediacja i postępowanie pojednawcze”. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr43, poz.296, z późn.zm)
 - b) dokonywania ocen prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych, na podstawie art.157, ust.1 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603, z późn.zm.).
 - c) dokonywania ocen innych opracowań nie nazwanych operatem szacunkowym, ale dotyczących określania wartości nieruchomości, wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w art. 174 ust. 2 lub osoby uprawnione, o których mowa w art. 231 Ustawy o gospodarce nieruchomościami
2. Komisja Opiniująca działa na podstawie Statutu Stowarzyszenia i niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Komisja Opiniująca w swojej działalności, a zwłaszcza przy wydawaniu opinii, stosuje przepisy prawa oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
2. Opracowane opinie posiadają formę pisemną, zawierają sentencję opinii i jej uzasadnienie. W przypadku przeprowadzenia mediacji, efektem pracy Komisji jest protokół z prac Komisji oraz ewentualne (wskazane przez Mediatora) "Sprostowanie operatów szacunkowych" wykonane przez autorów tych operatów.
3. Ocena prawidłowości operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez opiniującego, spełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego autora operatu szacunkowego, wymagań przepisów prawa i zasad wyceny, w szczególności w zakresie:
 - a) kompletności wyceny,
 - b) odpowiedniości i zasadności wykorzystanych danych,
 - c) prawidłowości i zasadności przyjętych założeń, w tym podejść, metod i technik wyceny,
 - d) właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków,
4. W wyniku oceny wystawiona Opinia może :
 - a) podtrzymać wartość określoną w opiniowanym operacie szacunkowym, lub
 - b) ocenić negatywnie osiągnięty wynik wyceny w zakresie wartości na tle danych rynkowych.
5. W trybie opiniodawczym nie dokonuje się własnej wyceny nieruchomości.

6. Od opinii Komisji Opiniującej przysługuje w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania odwołanie do Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia - poprzez Radę, która w przypadku uznania zastrzeżeń formalno – prawnych względnie stwierdzenia nowych dowodów lub ujawnienia nieznanych wcześniej okoliczności - może wnieść pod głosowanie kwestię ponownego, na koszt Odwołującego rozpatrzenia sprawy przez inny Zespół Opiniujący (powołany zgodnie z § 7 niniejszego Regulaminu).

§ 3

Komisja Opiniująca używa pieczęci podłużnej z napisem „ Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – Komisja Opiniująca, adres

§ 4

1. Zamawiającymi 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 opracowań o których mowa w §1 ust.1 c) ;
 - c) osoby lub instytucje, których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, a także osoby fizyczne i prawne, które mają interes prawny w tym zakresie.
2. Opiniowaniu mogą podlegać również operaty szacunkowe, które wykonane zostały w ramach umowy z jednostką zatrudniającą autora. Za nieprawidłowości merytoryczne operatu odpowiada jego autor.
3. W szczególnych przypadkach opiniowanie operatu może nastąpić na wniosek Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.
4. Przedmiotem opinii mogą być dokumenty o których mowa w § 1, o ile nie upłynął okres dwóch lat od daty ich sporządzenia. Nie dotyczy to sporządzenia opinii na zlecenie sądów lub innych organów wymiaru sprawiedliwości.

§ 5

1. Sporządzanie opinii jest odpłatne. Zamawiający opinię ponosi koszty postępowania związane z badaniem dokumentów o których mowa w § 1 ust. 1 oraz z wydaniem opinii, w tym z wynagrodzeniem arbitrów i z innymi wydatkami ponoszonymi przez Komisję Opiniującą.
2. Odpłatność o której mowa w ust.1 ustalana jest na podstawie zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie Stowarzyszenia RMWW „Zasad odpłatności za sporządzanie opinii o poprawności wycen nieruchomości w Komisji Opiniującej SRMWW”- będących załącznikiem do niniejszego Regulaminu.
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. Stowarzyszenie zawiera z arbitrami wchodzącymi w skład Zespołu opiniującego umowę na opracowanie opinii. Łączne wynagrodzenie członków Komisji opiniującej w danej sprawie wynosi 70 % wynagrodzenia ustalonego na podstawie „Zasad odpłatności” określonych w ust.2.

§ 6

1. Kadencja Komisji Opiniującej jest zgodna z kadencją władz Stowarzyszenia.
2. Komisja Opiniująca w składzie : przewodniczący, dwóch zastępców, sekretarz i członkowie – wybierana jest przez Walne Zgromadzenie Członków (Delegatów) w głosowaniu tajnym.
3. Członka Komisji Opiniującej odwołuje się w wyniku uchwały Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, rezygnacji z pełnienia funkcji lub z powodu innych ważnych przyczyn.

§ 7

1. Do opracowania konkretnej opinii Przewodniczący Komisji (lub upoważniony Zastępca) powołuje Zespół Opiniujący w liczbie od dwóch do czterech rzeczoznawców majątkowych (arbitrów) członków Stowarzyszenia. i wyznacza Kierownika Zespołu.
2. Jako Członek Zespołu Opiniującego może być powołany rzeczoznawca majątkowy posiadający wyższe wykształcenie, wysokie kwalifikacje zawodowe, o nienagannej postawie etycznej.
3. Przewodniczący Komisji Opiniującej w sytuacjach nadzwyczajnych może powoływać w uzgodnieniu z Przewodniczącym Zarządu Stowarzyszenia indywidualnie do poszczególnych spraw spośród członków Stowarzyszenia dodatkowych członków zespołów opiniujących.
4. Zespoły Opiniujące, o których mowa w § 7 ust. 1 w sprawach nie zakończonych przed upływem kadencji Komisji Opiniującej działają do czasu zakończenia tych spraw.
5. Kierownik Zespołu Opiniującego, o którym mowa w ust. 1 może w szczególnych przypadkach zasięgnąć opinii ekspertów co do zagadnienia budzącego wątpliwości Opinia eksperta nie ma charakteru wiążącego.

§ 8

Przewodniczący Komisji Opiniującej kieruje całokształtem prac Komisji, a w szczególności :

1. Rozpatruje wnioski zamawiających o sporządzenie opinii i kwalifikuje do postępowania lub wnioski odrzuca.
2. Powołuje i nadzoruje pracę 2 – 4 osobowych Zespołów Opiniujących.
3. Przygotowuje projekty umów o których mowa w § 5 ust. 2.
4. Przygotowuje za pośrednictwem Sekretariatu Stowarzyszenia kopie materiałów dotyczących przedmiotu opinii dla członków Zespołu Opiniującego.
6. Udziela wyjaśnień formalnych oraz przyjmuje uwagi od zainteresowanych w toku postępowania.
7. Prowadzi w uzgodnieniu z Przewodniczącym Rady Stowarzyszenia korespondencję dotyczącą zleconych opinii.
8. Ustala wynagrodzenia członków Zespołu Opiniującego i koszty ich udziału w postępowaniu.
9. Reprezentuje na zewnątrz osobiście lub poprzez Zastępcę Komisję Opiniującą w imieniu Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w sprawach dotyczących zakresu działania Zespołu.
10. Zwołuje posiedzenia Komisji Opiniującej co najmniej raz na rok.
11. Składa raz w roku sprawozdanie z działalności Komisji Opiniującej na posiedzeniu Rady lub na Walnym Zgromadzeniu Stowarzyszenia.
12. W przypadku, gdy Przewodniczący nie może wykonywać czynności o których mowa w ust. od 1 do 12 lub gdy zostaje wyłączony z postępowania w konkretnej sprawie, jego obowiązki przejmuje jeden z Zastępców.

§ 9

1. Kierownik Zespołu Opiniującego o którym mowa w § 7 ust.1 organizuje pracę arbitrów, wyznacza oraz zawiadamia poprzez sekretariat Stowarzyszenia zainteresowanych o terminie i miejscu posiedzenia Zespołu. Zwołuje zebranie nie wcześniej niż 7 dni przed zawiadomieniem - celem sporządzenia protokołu i dokonania ustaleń na podstawie złożonych wcześniej wyjaśnień lub w jego toku. Na podstawie opinii arbitrów opracowuje wraz z Zespołem opinię jako kończąca postępowanie - w terminie wynikającym z umowy zawartej z zamawiającym. Protokół taki sporządza się również w przypadku, gdy osoby zainteresowane postępowaniem uchylają się od złożenia stosownych wyjaśnień.
2. Członek Zespołu Opiniującego jest zobowiązany do wykonywania swych 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 ujawnione osobom trzecim.
3. Członek Zespołu Opiniującego jest zobowiązany wnieść o wyłączenie go ze sprawy, gdy łączy go z autorem badanego opracowania lub z zamawiającym jakikolwiek stosunek osobisty lub służbowy wywołujący wątpliwości co do jego bezstronności.
4. Kierownik Zespołu Opiniującego za zgodą Przewodniczącego Komisji Opiniującej może zasięgnąć opinii eksperta, ale opinia eksperta nie posiada charakteru wiążącego w sprawie. Informację o ewentualnym udziale i zakresie ekspertów zamieszcza się w protokóle o którym mowa w ust.1.
5. Wyciąg z Opinii wydanej przez Zespół Opiniujący w części dotyczącej opiniowanego operatu szacunkowego lub innego dokumentu jednego autorstwa - zawierający sentencję wraz z uzasadnieniem (względnie Opinia, gdy dotyczy jednego opracowania) Kierownik Zespołu przekazuje zainteresowanemu rzeczoznawcy majątkowemu.
6. W przypadkach, gdy opiniowany operat lub inne opracowanie sporządzone zostało przez członka innego Stowarzyszenia niż Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, sentencję opinii Przewodniczący Komisji Opiniującej przekazuje macierzystemu stowarzyszeniu rzeczoznawcy majątkowego, który sporządził badany dokument lub stowarzyszeniu (stowarzyszeniom) właściwemu dla miejsca zamieszkania rzeczoznawcy.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Stowarzyszenia - po zasięgnięciu takiej informacji u Przewodniczącego Komisji Opiniującej - może wystąpić do właściwego Ministra lub do Komisji Etyki Zawodowej Stowarzyszenia o wszczęcie postępowania wobec rzeczoznawcy majątkowego, który naruszył przepisy prawa, standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych lub zasady Kodeksu Etyki.

§ 10

1. Bezpośredni nadzór nad działalnością Komisji Opiniującej sprawuje Rada Stowarzyszenia poprzez jej Przewodniczącego lub upoważnionego członka rady Stowarzyszenia.
2. Obsługę biurową Komisji Opiniującej zabezpiecza Biuro Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

3. Oświadczenia woli w imieniu Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego dotyczące praw i obowiązków majątkowych w zakresie działalności Komisji Opiniującej składane są przez Radę lub członka Rady i Przewodniczącego Komisji Opiniującej.
4. Umowy o sporządzenie opinii podpisywane są przez Przewodniczącego Komisji Opiniującej i Przewodniczącego (Zastępcę) Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

§ 11

1. Traci moc Regulamin działania Komisji Opiniującej Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Walne Zgromadzenie członków SRMWW w dniu 31 marca 2008 roku.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 24 kwietnia 2012