

REGULAMIN
KOMISJI OCENIAJĄCEJ PRAWIDŁOWOŚĆ
SPORZĄDZANIA OPERATÓW SZACUNKOWYCH
DZIAŁAJĄCEJ W RAMACH LUBUSKIEGO STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 1

1. Komisja Oceniająca Prawidłowość Sporządzenia Operatów Szacunkowych działająca w ramach Lubuskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze, zwana dalej „Komisją Oceniającą” jest specjalistyczną komisją powołaną do dokonywania ocen prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, o których mowa w art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Komisja Oceniająca działa w oparciu o obowiązujący regulamin.

§ 2

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego można dokonać na zlecenie:
 - a) organu sprawującego nadzór nad rzeczoznawcami majątkowymi,
 - b) osób lub instytucji, a także organów administracji publicznej, które zleciły sporządzenie operatów szacunkowych,
 - c) osób lub instytucji, których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, a także osób fizycznych i prawnych, które mają interes prawny w tym zakresie,
 - d) organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości.
2. Przedmiotem oceny mogą być operaty szacunkowe, o ile nie upłynął okres dwóch lat od daty ich sporządzenia. Ograniczenie nie dotyczy sporządzenia opinii na zlecenie organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości oraz organów administracji publicznej, w sytuacji uzasadniającej wznowienie postępowania w trybie kpa.
3. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku i zawarciu umowy ze zleceniodawcą, Przewodniczący Komisji Oceniającej:
 - a) powołuje ze składu Komisji co najmniej 2 arbitrów do sporządzenia oceny i wyznacza Kierownika Zespołu Oceniającego,
 - b) zawiadamia rzeczoznawców majątkowych - autorów opiniowanych operatów szacunkowych o wszczętym postępowaniu,
 - c) zapoznaje się z dokumentacją postępowania i protokołem ustaleń Zespołu Oceniającego, odbiera pod względem formalnym sporządzoną przez Zespół Oceniający opinię.

§ 3

1. Komisja Oceniająca składa się z Przewodniczącego Komisji Oceniającej i pozostałych Członków Komisji Oceniającej wybranych przez Walne Zebranie Członków na wniosek Zarządu Stowarzyszenia.
2. Kadencja Komisji Oceniającej jest zgodna z kadencją władz Stowarzyszenia.
3. Sprawy niezakończone przed upływem kadencji rozpatrują Członkowie Komisji Oceniającej wyznaczeni do ich rozpatrzenia.
4. Członkiem Komisji Oceniającej może być rzeczoznawca majątkowy o nienagannej postawie etycznej należący do Lubuskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze, legitymujący się co najmniej 5-cio letnim okresem czynnego wykonywania zawodu w zakresie szacowania nieruchomości.

5. Lista Członków Komisji Oceniającej jest dostępna do wglądu w Biurze Stowarzyszenia oraz publikowana na portalu internetowym Stowarzyszenia.
6. Członek Komisji jest obowiązany zachować w tajemnicy fakty, o których dowiedział się w ramach wykonywanej funkcji.
7. Utrata członkostwa w Komisji Oceniającej następuje w przypadku:
 - a) utraty członkostwa w stowarzyszeniu,
 - b) złożenia rezygnacji,
 - c) śmierci,
 - d) ograniczenia czynności do zdolności prawnych,
 - e) utraty praw publicznych,
 - f) nałożenie kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4

1. Przewodniczący Komisji Oceniającej kieruje pracami Komisji Oceniającej, a w szczególności:
 - a) rozpatruje pod względem formalnym skierowane do Stowarzyszenia wnioski o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego,
 - b) kalkuluje koszty postępowania,
 - c) przygotowuje projekty umów zawieranych przez Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze z Wnioskodawcami i Członkami Zespołów Oceniających,
 - d) wyznacza Członków Zespołów Oceniających i ustala ich wynagrodzenia,
 - e) zawiadamia autorów operatu szacunkowego o wszczęciu postępowania oraz o miejscu i terminie posiedzenia Zespołu Oceniającego, w celu umożliwienia złożenia wyjaśnień,
 - f) reprezentuje Komisję Oceniającą wobec Zarządu Stowarzyszenia,
 - g) składa sprawozdanie z działalności Komisji Oceniającej na Walnym Zebraniu Członków Stowarzyszenia.
2. W przypadku, gdy Przewodniczący Komisji Oceniającej nie może pełnić obowiązków, o których mowa w ust. 1 ze względu na losowych, wchodzi w skład Zespołu Oceniającego lub gdy zostaje wyłączony z postępowania w konkretnej sprawie z przyczyn określonych w treści art. 157 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jego obowiązki przejmuje Przewodniczący Zarządu Stowarzyszenia.
3. W uzasadnionych przypadkach do Zespołu Oceniającego mogą być powołane osoby spoza grona Członków Komisji Oceniającej - rzeczoznawcy majątkowi specjalizujący się w dziedzinie będącej przedmiotem opiniowanego operatu.
4. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może być przeprowadzona wyłącznie w stosunku do operatu szacunkowego, który wcześniej nie był poddany takiej ocenie przez inną organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.
5. W ramach czynności wstępnych, Przewodniczący powinien uzyskać od Zamawiającego informacje, czy:
 - a) sporządzony był w okresie ostatnich 12 miesięcy inny operat tej samej nieruchomości dla tego samego celu,
 - b) operat był wcześniej przedmiotem opinii innej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
 - c) operat został wykorzystany, tzn. czy dokonane zostały na jego podstawie określone czynności prawne lub inne.
 - d) w przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w pkt. 1 - 3 należy, w miarę możliwości, uzyskać stosowne dokumenty od Zamawiającego.

Rozdział 2

Sposób przeprowadzenia oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego

§ 5

1. Podstawę formalną sporządzenia oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Lubuskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze a Wnioskodawcą.
2. Do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego Przewodniczący Komisji Oceniającej wyznacza spośród Członków Komisji Oceniającej Zespół Oceniający. W skład Zespołu Oceniającego wchodzi minimum dwóch rzeczoznawców majątkowych, w tym Przewodniczący Zespołu Oceniającego. Zespoły Oceniające działają w imieniu Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze.
3. Przewodniczący Zespołu Oceniającego, kieruje pracami Zespołu i sporządza protokoły dokumentujące przebieg jego prac.
4. Operat szacunkowy podlegający ocenie oraz inne dokumenty z nim związane Przewodniczący Zespołu Oceniającego otrzymuje od Przewodniczącego Komisji Oceniającej.
5. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na sprawdzeniu przez Zespół Oceniający czy zostały spełnione wymagania określone w przepisach prawa obowiązujących w dniu sporządzenia operatu szacunkowego, a w szczególności ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i standardach zawodowych, na które powołuje się autor ocenianego operatu.
6. Operat szacunkowy powinien być poddany analizie w szczególności pod kątem:
 - a) kompletności,
 - b) przyjętej procedury wyceny,
 - c) przyjętych podstaw wyceny,
 - d) logiczności i wiarygodności przeprowadzonego wywodu,
 - e) przejrzystości i czytelności opracowania,
 - f) poprawności przeprowadzonych obliczeń,
 - g) uzasadnienia osiągniętych wyników.
7. W przypadku pojawienia się wątpliwości mogących mieć wpływ na ocenę operatu, wymagających wyjaśnienia przez autora operatu, Kierownik Zespołu Oceniającego lub upoważniony przez niego członek Zespołu Oceniającego, kieruje do autora operatu za pośrednictwem poczty elektronicznej lub w inny sposób prośbę o udzielenie stosownych wyjaśnień w terminie nie krótszym, niż 7 dni.
8. W ramach oceny dokonywanej w trybie art. 157 nie dokonuje się wyceny nieruchomości.
9. Sporządzona przez Zespół Oceniający ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego podlega weryfikacji przez Przewodniczącego Komisji Oceniającej pod względem jej zgodności z obowiązującymi przepisami oraz zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
10. Ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego podpisują wszyscy Członkowie Zespołu Oceniającego. Jeden egzemplarz oceny przekazywany jest Wnioskodawcy, drugi Autorowi (Autorom) operatu szacunkowego, a trzeci zaparafowany przez Przewodniczącego Komisji Oceniającej pozostaje w archiwum Stowarzyszenia. Sądy i inne instytucje otrzymują oceny w ilości egzemplarzy określonej we wnioskach.
11. Wynikiem prac Zespołu Oceniającego może być ocena operatu:
 - pozytywna,
 - negatywna,
 - pozytywna warunkowa.
 - a) ocenę pozytywną powinien uzyskać operat, w którego treści nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości mających wpływ na wynik wyceny.

- b) ocenę negatywną powinien uzyskać operat, w którym stwierdzono nieprawidłowości mające wpływ na wynik wyceny, w szczególności dotyczące:
- niewłaściwego ustalenia stanu i przeznaczenia nieruchomości,
 - nieprawidłowej analizy rynku, która skutkuje naruszeniem metodycznych zasad wyceny,
 - nieprawidłowo zastosowanej metodyki wyceny wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia i innych aktów prawnych oraz standardów zawodowych, o ile dany standard stanowił podstawę metodyczną wyceny.
- c) ocenę pozytywną warunkową może uzyskać operat, który nie został wykorzystany, tzn. na jego podstawie nie dokonano określonych czynności prawnych lub innych i w którego treści nie stwierdzono nieprawidłowości uzasadniających sformułowanie oceny negatywnej. Zespół Oceniający może wskazać uchybienia wymagające poprawy, co umożliwi ewentualne dokonanie oceny pozytywnej, po wprowadzeniu przez autora stosownych poprawek. W takim przypadku, autor operatu miałby możliwość przedłożenia poprawionej wersji operatu w terminie wskazanym przez zespół oceniający.
- Poprawa operatu powinna polegać na wprowadzeniu korekt wskazanych w opinii. W omawianej sytuacji operat zostaje poprawiony z zachowaniem dat istotnych dla określenia wartości, z wyjątkiem daty sporządzenia poprawionego operatu. Poprawiony operat powinien zawierać klauzulę, że jest to wersja zastępująca operat sporządzony poprzednio.

Rozdział 3

Rozliczenia finansowe

§ 6

1. Wykonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest odpłatne.
2. Warunki sporządzenia oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego określa umowa zawarta przez Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze z Wnioskodawcą.
3. Na koszty sporządzenia oceny składają się wynagrodzenia Członków Zespołu Oceniającego i Przewodniczącego Komisji Oceniającej, udokumentowane koszty związane z wykonywaniem czynności Członków Zespołu Oceniającego oraz koszty administracyjno-biurowe.
4. Warunki wykonania oceny przez Członków Zespołu Oceniającego oraz wykonywania czynności przez Przewodniczącego Komisji Oceniającej określają umowy cywilno - prawne zawierane przez Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze z w/w osobami. Wysokości wynagrodzeń Członków Zespołu Oceniającego ustala Przewodniczący Komisji Oceniającej.
5. Z należności określonych w umowach, o których mowa w pkt. 2 przeznacza się 60% na wynagrodzenia Członków Zespołu Oceniającego, 10% na wynagrodzenie Przewodniczącego Komisji Oceniającej, 30% na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem czynności Członków Zespołu Oceniającego, koszty administracyjno-biurowe i cele statutowe Stowarzyszenia.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Bezpośredni nadzór nad działalnością Komisji Oceniającej sprawuje Zarząd Stowarzyszenia.
2. Obsługę biurową Komisji Oceniającej realizuje Biuro Stowarzyszenia.

§ 8

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Nr 3 Walnego Zebrania Członków Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze z dnia **24.06.2023 rok**.