



REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI ARBITRAŻOWEJ STOWARZYSZENIA RZECZONAWCÓW MAJĄTKOWYCH WIELKOPOLSKI POŁUDNIOWEJ W KALISZU

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1

1. Komisja Arbitrażowa Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu, zwana dalej „Komisją Arbitrażową”, jest powołana do:
 - 1) 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 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
 - 2) dokonywania ocen prawidłowości sporządzenia – na podstawie art. 157, ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – operatów szacunkowych nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale z nimi związanych oraz przedsiębiorstw i ich części składowych i innych opracowań nie nazwanych operatem szacunkowym, 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.
2. Komisja Arbitrażowa działa zgodnie z niniejszym regulaminem.

§2

1. Komisja Arbitrażowa używa pieczęci podłużnej z napisem w otoku: „Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej Komisja Arbitrażowa”, Aleja Wolności 17a/34, 62-800 Kalisz.
2. Opinie i protokoły Komisji Arbitrażowej sygnowane są dodatkowo pieczęcią okrągłą o treści „Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu Komisja Arbitrażowa”.

§3

Przez użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia i ich odmiany w przypadkach i liczbie:

1. *Stowarzyszenie* – rozumie się Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu
2. *ustawę o gn* – rozumie się ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.)
3. *rozporządzenia* – rozumie się stosowne rozporządzenia Rady Ministrów wydane na podstawie ustawy o gn,
4. *Regulamin* – rozumie się niniejszy regulamin,
5. *rozbieżnych wycenach* – rozumie się rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych,
6. *mediacja* – rozumie się ugodowe rozstrzygnięcie sporów o wartość nieruchomości na tle rozbieżnych wycen tej samej nieruchomości,
7. *mediator* – osoba fizyczna, mająca pełną zdolność do czynności prawnych, korzystająca w pełni z praw publicznych, powołany przez strony sporu lub wyznaczona

- przez Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej do przeprowadzenia postępowania ugodowego,
8. zespół oceniający – rozumie się zespół powołany w celu dokonania oceny i wydania opinii o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w trybie określonym w art.157 ustawy o gn,
 9. Zarząd – Zarząd Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu

§4

1. Komisja Arbitrażowa składa się z przewodniczącego oraz arbitrów i mediatorów powołanych przez Zarząd w drodze uchwały, na okres kadencji władz Stowarzyszenia.
2. Na członka Komisji Arbitrażowej może być powołany rzeczoznawca majątkowy, członek zwyczajny Stowarzyszenia:
 - 1) posiadający wyższe wykształcenie,
 - 2) wypełniający warunki ustawicznego kształcenia,
 - 3) posiadający co najmniej 5-cio letnią praktykę w szacowaniu nieruchomości,
 - 4) o nienagannej postawie etycznejPożądanym jest posiadanie praktyki opiniodawczej lub mediacyjnej lub praktyki o podobnym charakterze.
3. Członkowie Komisji Arbitrażowej, z uwzględnieniem odbytych szkoleń i posiadanego doświadczenia zawodowego, wpisywani są na Listę Arbitrów Stowarzyszenia i Listę Mediatorów Stowarzyszenia. Członek Komisji Arbitrażowej może być wpisany na obydwie Listy.
4. Listy Arbitrów i Mediatorów są dostępne do wglądu w Biurze Stowarzyszenia oraz publikowane na oficjalnej stronie internetowej Stowarzyszenia.
5. Członek Komisji Arbitrażowej składa na ręce Prezesa Stowarzyszenia pisemne ślubowanie o treści: *„Ślubuję uroczyście wypełniać powierzoną mi funkcję starannie i obiektywnie, powierzone mi sprawy rozstrzygać sumiennie, bezstronnie oraz zgodnie z przepisami prawa, dochować tajemnicy zawodowej, a w postępowaniu kierować się zasadami godności i uczciwości”*.
6. W postępowaniu mediacyjnym i opiniodawczym nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
7. Członkowie Komisji Arbitrażowej są obowiązani zachować w tajemnicy fakty, o których dowiedzieli się w związku z prowadzeniem postępowania.
8. Utrata członkostwa w Komisji Arbitrażowej następuje w przypadku:
 - 1) wykreślenia rzeczoznawcy majątkowego ze składu Komisji Arbitrażowej w trybie uchwały Zarządu lub utraty prawa członka Stowarzyszenia,
 - 2) złożonej rezygnacji,
 - 3) śmierci,
 - 4) ograniczenia zdolności do czynności prawnych,
 - 5) utraty praw publicznych,
 - 6) prawomocnego skazania za przestępstwa umyślne,
 - 7) poniesienia kar dyscyplinarnych powodujących zawieszenie lub pozbawienie uprawnień zawodowych.

§ 5

1. Zarząd prowadzi negocjacje z wnioskodawcami, kwalifikuje wnioski do dalszego postępowania, względnie wnioski odrzuca. Wnioski przyjęte do dalszego postępowania Zarząd kieruje do Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej w trybie uchwały, z określeniem terminu wykonania mediacji lub oceny operatów szacunkowych.
2. Zarząd zawiera stosowne umowy cywilnoprawne z wnioskodawcami

§ 6

1. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej, po otrzymaniu uchwały zarządu, kieruje całokształtem prac Komisji, a w szczególności:
 - 1) powołuje zespoły oceniające i mediatorów do rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z jej kwalifikacją,
 - 2) zawiadamia zainteresowane osoby o wszczętym postępowaniu,
 - 3) reprezentuje Komisję Arbitrażową wobec Zarządu,
 - 4) składa raz w roku sprawozdanie z działalności Komisji Arbitrażowej na posiedzeniu Zarządu.
 - 5) co najmniej raz w roku zwołuje posiedzenie Komisji Arbitrażowej,
 - 6) w przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego publikuje na oficjalnej stronie internetowej Stowarzyszenia informację o tej ocenie i umieszcza ją w Ogólnopolskim Rejestrze Opinii PFSRM.
2. W przypadku, gdy Przewodniczący Komisji Arbitrażowej zostaje wyłączonej z postępowania w konkretnej sprawie, jego obowiązki przejmuje Prezes Stowarzyszenia.

Rozdział 2
Postępowanie mediacyjne

§ 7

1. Postępowanie mediacyjne przed Komisją Arbitrażową jest dobrowolne.
2. Mediacje prowadzi się na podstawie
 - 1) umowy stron o mediację,
 - 2) zgody na mediację, gdy druga strona złożyła wniosek o mediację,
 - 3) postanowienia sądu kierującego strony do mediacji.
3. Stronami sporu o wartość nieruchomości, mogą być strony postępowania cywilnoprawnego lub administracyjnego, którego przedmiotem jest ta nieruchomość.
4. Mediacja dotyczy rozbieżności w operatach szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych dla tego samego celu wyceny.
5. Mediację prowadzi się pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi - autorami operatów szacunkowych, za zgodą stron sporu dotyczącego wartości nieruchomości.
6. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej może zwrócić się do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku, w przypadku, gdy spór nie jest przedstawiony dostatecznie dokładnie.
7. W przypadku wniosku strony Zarząd wzywa wnioskodawcę, aby w określonym terminie uiścić opłatę rejestracyjną oraz połowę opłaty mediacyjnej określonej w „Taryfie Opłat za czynności przed Komisją Arbitrażową Stowarzyszenia”.

8. Po uiszczeniu opłaty rejestracyjnej oraz połowy opłaty mediacyjnej, Przewodniczący Komisji doręcza drugiej stronie wnioski i wzywa ją do złożenia oświadczenia, czy wyraża zgodę na wzięcie udziału w postępowaniu mediacyjnym, oraz do uiszczenia w oznaczonym terminie drugiej połowy opłaty mediacyjnej.
9. Jeżeli druga strona nie wyraziła zgody na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej wnioskuje do Zarządu zwrot wnioskodawcy wpłaconej przez niego opłaty mediacyjnej.

§ 8

1. Po wyrażeniu przez drugą stronę sporu zgody na postępowanie mediacyjne i po wpłaceniu połowy opłaty mediacyjnej, strony wspólnie wyznaczają mediatora.
2. Strony mogą wyznaczyć mediatora jedynie z Listy Mediatorów prowadzonej przez Komisję Arbitrażową
3. W przypadku nie wyznaczenia wspólnie mediatora przez strony, lub wyznaczenia różnych mediatorów, mediatora lub przewodniczącego zespołu mediatorów wyznacza Przewodniczący Komisji Arbitrażowej.
4. W przypadku wyznaczenia przez strony różnych mediatorów Przewodniczący Komisji Arbitrażowej wzywa strony do wpłaty uzupełniającej opłatę mediacyjną jako warunku rozpoczęcia postępowania mediacyjnego.

§ 9

1. Po otrzymaniu od stron akt dotyczących sporu, w tym głównie operatów szacunkowych, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej informuje mediatora (zespół mediatorów) o wyznaczeniu do prowadzenia sprawy i przedstawia Zarządowi projekt umowy z mediatorem (zespołem mediatorów).
2. Mediator (zespół mediatorów) zapoznaje się z otrzymanymi dokumentami i operatami szacunkowymi, dokonuje oceny ich poprawności formalnej, w tym celu mediator (zespół mediatorów) może porozumiewać się z autorami operatów.
3. Dostarczony przez stronę operat szacunkowy nie może zostać uznany za dowód w sprawie, jeżeli:
 - 1) został sporządzony przez osobę nieuprawnioną,
 - 2) został sporządzony dla innego celu niż materia sporu,
 - 3) nie spełnia warunku porównywalności ze względu na upływ czasu,
 - 4) nie spełnia warunku kompletności i podstaw prawnych wyceny,
4. Jeżeli mediator (zespół mediatorów) stwierdzi spełnienie warunków określonych w ust. 3. p. 1-4 organizuje spotkanie mediacyjne, na którym przedstawia autorom operatów propozycje ugodowego uregulowania sporu.
5. Postępowanie mediacyjne powinno doprowadzić do określenia warunków i sposobu określenia wartości nieruchomości i zakończyć się opracowaniem, w sposób uzgodniony, nowego operatu szacunkowego.

§ 10

1. W przypadku doprowadzenia do zawarcia ugody, mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) sporządza protokół, określający warunki i zawierający treść ugody oraz stwierdzenie sporządzenia nowego operatu zgodnie z jej treścią. Protokół podpisują autorzy operatów i mediator (członkowie zespołu mediatorów).

2. Mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) doręcza autorom operatów i stronom sporu odpis protokołu wraz 1-ym egzemplarzem operatu szacunkowego sporządzonego w wyniku ugody.
3. W przypadku nie doprowadzenia do zawarcia ugody, mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) składa do akt Komisji Arbitrażowej odpowiednie oświadczenie na piśmie.
4. W razie doprowadzenia do ugody lub złożenia przez mediatora (przewodniczącego zespołu mediatorów) oświadczenia o nie doprowadzeniu do ugody, postępowanie mediacyjne zostaje zakończone.
5. Mediator nie może brać udziału w postępowaniu w sprawie, która była przedmiotem postępowania mediacyjnego jako arbiter, świadek, pełnomocnik lub doradca strony, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 11

1. Po zawarciu ugody mediator (przewodniczący zespołu mediatorów) przekazuje protokół ze stosowną dokumentacją Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej.
2. W razie skierowania sprawy do mediacji przez sąd, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przesyła protokół (w przypadku doprowadzenia do ugody - wraz z operatem szacunkowym opracowanym w jej wyniku) do sądu rozpoznającego sprawę.

Rozdział 3 **Postępowanie opiniodawcze**

§ 12

1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez Zespół Oceniający, spełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego – autora operatu szacunkowego, wymagań przepisów prawa i powszechnie obowiązujących standardów zawodowych (w przypadku braku powszechnie obowiązujących standardów zawodowych - dotyczy zasad wyceny, na które autor powołuje się w operacie), w szczególności w zakresie:
 - 1) kompletności i podstaw prawnych wyceny,
 - 2) odpowiedniości i zasadności wykorzystanych danych oraz przyjętych założeń,
 - 3) prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny,
 - 4) właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków.
2. W przypadku negatywnej oceny spełnienia warunków określonych w ust.1, Zespół Oceniający wskazuje, jakie przepisy prawa i standardy nie zostały dochowane i czy może to mieć wpływ na wartość określoną w opiniowanym operacie
3. W trybie opiniodawczym nie dokonuje się wyceny nieruchomości.

§ 13

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, można dokonać
 - 1) w wyniku zawarcia umowy na zlecenie:
 - a) organu sprawującego nadzór nad rzeczoznawcami majątkowymi,
 - b) osób fizycznych i prawnych lub instytucji a także organów administracji publicznej, które zleciły sporządzenie operatów szacunkowych,
 - c) osób fizycznych i prawnych lub instytucji, których skutki wynikające z operatu szacunkowego dotyczą bezpośrednio, a także osób fizycznych i prawnych, które mają interes prawny w postępowaniu wynikającym z celu wyceny,
 - 2) w wyniku postanowienia organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości.

2. Po otrzymaniu uchwały o przyjęciu wniosku Przewodniczący Komisji Arbitrażowej:
 - 1) powołuje ze składu Komisji co najmniej 2-osobowy Zespół Oceniający do sporządzenia opinii kierując się kwalifikacjami właściwymi dla danej sprawy oraz znajomością lokalnego rynku nieruchomości,
 - 2) wyznacza kierownika zespołu
 - 3) zawiadamia rzeczoznawców majątkowych – autorów opiniowanych operatów szacunkowych o wszczętym postępowaniu i składzie powołanego zespołu oceniającego.

§ 14

1. Kierownik Zespołu Oceniającego organizuje prace Zespołu, w szczególności na podstawie analizy operatów szacunkowych kieruje do autorów operatów sformułowane zastrzeżenia i problemy wymagające wyjaśnienia i określa termin udzielenia tych wyjaśnień.
2. Korespondencja Kierownika Zespołu Oceniającego z autorem operatu może, pod warunkiem stosownego uzgodnienia, odbywać się z wykorzystaniem dostępnych środków elektronicznych lub w inny uzgodniony sposób pod warunkiem zachowania uzgodnionych terminów wykonania oceny.
3. Autor ocenianego operatu szacunkowego może występować w sprawie ze swoim doradcą.
4. W uzasadnionych okolicznościach Kierownik Zespołu Oceniającego wyznacza termin oględzin nieruchomości i termin spotkania wyjaśniającego z autorem operatu.
5. Zespół Oceniający winien zawrzeć w opinii informację o sposobie uwzględnienia wyjaśnień Autora lub przyczynach ich odrzucenia.
6. Ze spotkania z autorem operatu i innych czynności towarzyszących sporządza się stosowne protokoły i notatki.
7. Sporządzone opinie i stosowne wyciągi, po podpisaniu przez członków Zespołu Oceniającego, Kierownik Zespołu Oceniającego przekazuje Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej z uwzględnieniem terminu zakończenia postępowania wynikającego z umowy o dzieło.
8. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej, również Kierownik Zespołu Oceniającego za zgodą Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej, może zasięgnąć opinii eksperta, ale opinia eksperta nie ma charakteru wiążącego w sprawie. W szczególnym przypadku można zasięgnąć opinii eksperta rynku lokalnego. Informacje o zakresie udziału ekspertów zamieszcza się w protokole, o którym mowa w ust. 6.
9. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej zapoznaje się z dokumentacją postępowania Zespołu Oceniającego i odbiera pod względem formalnym sporządzoną przez Zespół Oceniający opinię.
10. W terminie określonym w umowie, o której mowa w § 12, ust.1, pkt 1 Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przekazuje Zamawiającemu i autorowi ocenianego operatu po jednym egzemplarzu opinii, chyba, że umowa (postanowienie właściwych organów) przewiduje inaczej. Egzemplarz archiwalny opinii, wraz z zebraną dokumentacją, pozostaje w archiwum Komisji Arbitrażowej. Autor operatu otrzymuje

11. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej przekazuje kopię sentencji opinii do Stowarzyszenia, zawodowego, którego autor operatu jest członkiem.
12. W przypadku, gdy opinia dotyczy więcej niż jednego operatu, ich autorom przekazuje się stosowny wyciąg z takiej opinii.
13. Opinia Zespołu Oceniającego ma charakter wiążący, jeżeli autor ocenianego operatu szacunkowego nie wniesie do Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej zastrzeżeń do jej treści w terminie 14-tu dni od daty jej otrzymania.
14. W przypadkach sporządzania opinii w wyniku postanowień organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości na podstawie kpk, dotyczących operatów sporządzanych przez osoby podejrzane lub przeciwko którym toczą się postępowania, wyłącza się stosowanie §13 ust. 1 -6.

§15

1. Opinia zespołu oceniającego ma charakter ostateczny. W przypadkach szczególnych na wniosek strony postępowania Zarząd może wznowić postępowanie.
2. Członkowie Zespołu Oceniającego odpowiadają solidarnie za sporządzenie opinii zgodnie z przepisami prawa, w szczególności za zachowanie bezstronności, zawodowej staranności i dokładności oraz za uzasadnienie ocen i wniosków.

Rozdział 4
Odpłatność i wynagrodzenia

§16

1. Postępowanie przed Komisją Arbitrażową jest odpłatne.
2. Odpłatność, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w drodze umowy pomiędzy Zamawiającym a Stowarzyszeniem o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego, z uwzględnieniem ust. 3.

§17

1. Wynagrodzenia Przewodniczącego i członków Komisji Arbitrażowej pochodzą z wpłat uiszczonych przez wnoszących o rozstrzygnięcie sporów i zamawiających opinie.
2. Wysokość wynagrodzenia dla członków powołanych zespołów i wyznaczonych mediatorów określa umowa o dzieło.
3. Wysokość wynagrodzenia Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej ustala Zarząd.
4. Wynagrodzenie określone w umowach, których mowa w ust. 2, wypłaca się w pełnej wysokości pod warunkiem wykonania przedmiotu umowy w terminie i bez zastrzeżeń.

Rozdział 5
Postanowienia końcowe

§18

1. Bezpośredni nadzór nad działalnością Komisji Arbitrażowej sprawuje Zarząd.
2. Obsługę biurową Komisji Arbitrażowej prowadzi Biuro Stowarzyszenia.
3. Stowarzyszenie ubezpiecza od odpowiedzialności cywilnej członków i Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej z tytułu pełnionych w niej funkcji.
4. Umowy i inne oświadczenia woli w imieniu Stowarzyszenia, dotyczące praw i obowiązków majątkowych, w zakresie działalności Komisji Arbitrażowej, zawierane i składane są zgodnie ze statutem Stowarzyszenia.

§19

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej uchwalony przez Zarząd w dniu 21.04.2010 r.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Zarząd Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu w dniu 07.07.2015 r.