

Rozporządzenie
Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej¹⁾
z dnia 2013 r.
w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej
rzeczoznawców majątkowych

Na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulamin jej działania;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- 3) sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 4) wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie - należy rozumieć przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ministrze - należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Rozdział 2

Organizacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulamin jej działania

§ 3.1. W skład Komisji wchodzi:

¹⁾ Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. z 2011 r. Nr 248, poz. 1494 oraz z 2012 r. poz. 1396).

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908 i 1256 oraz z 2013 r. poz. 951, 1529 i 1429).

- 1) przewodniczący;
- 2) zastępca przewodniczącego;
- 3) pozostali członkowie.

2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 1-2 tworzą Prezydium Komisji.

§ 4.1. Przewodniczący Komisji reprezentuje Komisję i kieruje całokształtem spraw związanych z realizacją zadań Komisji, w szczególności:

- 1) odpowiada za organizację postępowań wyjaśniających oraz zapewnia sprawny i niezakłócony ich przebieg;
- 2) zapoznaje się z dokumentacją dotyczącą postępowań wyjaśniających; ~~i przekazuje ją zespołowi;~~
- 3) prowadzi korespondencję związaną z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- 4) przekazuje członkom Komisji informacje niezbędne dla jej działalności;
- 5) wyznacza i odwołuje obrońców z urzędu do poszczególnych spraw;
- 6) z upoważnienia ministra zwraca się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowań wyjaśniających;
- 7) rozpatruje skargi na działalność zespołów lub członków Komisji;
- 8) zwołuje, za zgodą ministra, posiedzenia prezydium i posiedzenia plenarne Komisji;
- 9) wnioskuje do ministra o przeprowadzenie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 10) przedstawia ministrowi wnioski o wypłatę wynagrodzeń dla członków Komisji i obrońców z urzędu oraz wnioski o refundację innych wydatków związanych z przeprowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- 11) opracowuje orzecznictwo Komisji w celu publikacji;
- 12) sporządza roczne sprawozdania z działalności Komisji i przekazuje je ministrowi w terminie do dnia 31 marca roku następnego.

2. Przewodniczący Komisji może przekazać wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1 zastępcy.

§ 5.1. Posiedzenia Prezydium Komisji zwoływane są w razie potrzeby, w celu przygotowania posiedzeń plenarnych Komisji, a także w innych sprawach niewymagających udziału wszystkich członków Komisji.

2. Posiedzenia plenarne Komisji zwołuje się w celu omówienia spraw związanych z organizacją i przebiegiem postępowań wyjaśniających, w tym problemów wynikających z prowadzonej działalności Komisji, a także w celu przeprowadzenia szkoleń członków Komisji.

§ 6. Nadzór nad działalnością Komisji sprawuje minister.

Rozdział 3

Sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

§ 7.1. O wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej minister zawiadamia rzeczoznawcę majątkowego, którego postępowanie dotyczy i przekazuje sprawę przewodniczącemu Komisji w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 194 ust. 1b ustawy, o wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej i przekazaniu sprawy do Komisji zawiadamia się sąd.

§ 8.1. Przewodniczący Komisji przygotowuje sprawę do rozpatrzenia, w tym:

- 1) wyznacza skład zespołu do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zwanego dalej „zespołem” i powołuje przewodniczącego zespołu;
- 2) przekazuje zespołowi dotychczas zgromadzoną dokumentację w tej sprawie;
- 3) wyznacza pierwszy termin posiedzenia zespołu, zawiadamiając o tym ministra, członków zespołu oraz rzeczoznawcę majątkowego, wobec którego wszczęto postępowanie.

2. Do składu zespołu wyznacza się trzy osoby, w tym przewodniczącego zespołu.

3. Do składu zespołu może być wyznaczony przewodniczący Komisji lub jego zastępca.

4. Do składu zespołu nie wyznacza się członka Komisji, jeżeli postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej dotyczy:

- 1) jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia;
- 2) rzeczoznawcy majątkowego związanego z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
- 3) rzeczoznawcy majątkowego pozostającego wobec niego w stosunku podrzędności lub nadrzędności służbowej;
- 4) rzeczoznawcy majątkowego, wobec którego pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że wynik postępowania może mieć wpływ na prawa lub obowiązki członka Komisji lub tego rzeczoznawcy.

5. Członek Komisji jest obowiązany powiadomić przewodniczącego Komisji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 4.

§ 9.1. Skład zespołu zostaje zmieniony, jeżeli nie później niż po pierwszym posiedzeniu wobec członka zespołu wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;

2. Skład zespołu zostaje zmieniony, jeżeli po wyznaczeniu składu zespołu wyszły na jaw okoliczności, o których mowa w § 8 ust. 4;

3. Skład zespołu może zostać zmieniony, jeżeli:

- 1) członek zespołu zgłosił niemożność uczestniczenia w wyznaczonym posiedzeniu zespołu;
- 2) członek zespołu nie uczestniczył w wyznaczonym posiedzeniu zespołu.

§ 10. 1. Ustalając termin pierwszego posiedzenia zespołu uwzględnia się w szczególności:

- 1) możliwość dojazdu na posiedzenie osób uczestniczących w posiedzeniu;

2) przewidywany czas trwania posiedzenia.

2. W zawiadomieniu o pierwszym posiedzeniu zespołu, rzeczoznawcy majątkowemu, wobec którego wszczęto postępowanie, wyznacza się termin do złożenia wyjaśnień, a także informuje o możliwości ustanowienia obrońcy lub o możliwości wystąpienia do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.

§ 11. 1. Rzeczoznawca majątkowy, który ustanowił obrońcę, jest obowiązany, najpóźniej w dniu pierwszego posiedzenia, zawiadomić Komisję o ustanowieniu obrońcy, wskazując imię i nazwisko obrońcy, jego adres do korespondencji oraz oświadczenie obrońcy o wyrażeniu zgody na pełnienie tej funkcji. Oświadczenie nie jest wymagane, jeżeli obrońcą jest adwokat lub radca prawny.

2. Rzeczoznawca majątkowy, który nie ustanowił obrońcy, może nie później niż w terminie 7 dni przed pierwszym posiedzeniem zwrócić się do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.

3. W postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym w wyniku złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, o którym mowa w art. 127 § 3 Kpa, w sprawie, w której został ustanowiony obrońca lub wyznaczony z urzędu, może uczestniczyć ten sam obrońca. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

4. Na uzasadniony wniosek rzeczoznawcy majątkowego lub jego obrońcy z urzędu, przewodniczący Komisji może wyznaczyć nowego obrońcę z urzędu, w miejsce dotychczasowego.

5. Obrońca z urzędu może bronić kilku rzeczoznawców majątkowych, jeżeli ich interesy nie pozostają w sprzeczności.

§ 12. 1. Posiedzenie zespołu przygotowuje się i przeprowadza w taki sposób, aby podczas pierwszego posiedzenia można było wyjaśnić wszystkie okoliczności sprawy.

2. W posiedzeniu zespołu uczestniczą wszyscy członkowie zespołu.

3. Za zgodą przewodniczącego zespołu przebieg posiedzenia może być utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk, o czym należy uprzedzić osoby uczestniczące w posiedzeniu.

4. Z każdego posiedzenia sporządza się protokół odzwierciedlający jego przebieg. Protokół podpisują wszyscy członkowie zespołu oraz rzeczoznawca majątkowy.

5. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez rzeczoznawcę majątkowego, w protokole umieszcza się stosowną informację.

§ 13. W przypadku gdy podczas pierwszego posiedzenia zespołu nie można wyjaśnić wszystkich okoliczności sprawy, przewodniczący Komisji wyznacza termin kolejnego posiedzenia zespołu. Przy wyznaczaniu terminu kolejnego posiedzenia przepisy § 8 ust. 1 pkt 3 i § 10 ust. 1 stosuje się odpowiednio. O terminie kolejnego posiedzenia zawiadamia się także obrońcę, o ile został ustanowiony lub wyznaczony z urzędu.

§ 14.1. Przewodniczący zespołu kieruje pracami zespołu, a w szczególności:

1) organizuje posiedzenia zespołu oraz zapewnia ich sprawny i niezakłócony przebieg;

- 2) zapoznaje członków zespołu z dokumentacją dotyczącą postępowania;
- 3) informuje rzeczoznawcę majątkowego o jego prawach i obowiązkach;
- 4) przedstawia na posiedzeniu zespołu zarzuty wobec rzeczoznawcy majątkowego oraz inne okoliczności sprawy wymagające wyjaśnienia;
- 5) gromadzi dokumentację z przebiegu postępowania.

2. W przypadku zmiany składu zespołu przewodniczący zespołu informuje nowo powołanego członka zespołu o dotychczasowym przebiegu postępowania.

§ 15. 1. Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera:

- 1) oznaczenie miejsca i daty przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego;
- 2) imiona i nazwiska członków zespołu;
- 3) imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego oraz jego obrońcy, o ile został ustanowiony albo wyznaczony z urzędu;
- 4) podstawę ~~wszczęcia~~ prowadzenia postępowania wyjaśniającego;
- 5) zarzuty postawione rzeczoznawcy majątkowemu;
- 6) opis przebiegu postępowania wyjaśniającego, w tym informację o wyjaśnieniach oraz dokumentach złożonych przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 7) ocenę zasadności zarzutów oraz innych okoliczności sprawy wraz ze wskazaniem, które zarzuty zostały udokumentowane, a które zostały odrzucone, oraz ze wskazaniem, jakie przepisy prawne zostały naruszone przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 8) wniosek o zastosowanie kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 ustawy, albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 9) podpisy członków zespołu;
- 10) datę sporządzenia protokołu końcowego;
- 11) inne informacje istotne dla sprawy, będącej przedmiotem postępowania.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, podejmowany jest większością głosów, a w przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego zespołu.

3. Członek zespołu w zakresie wnioskowanej kary może złożyć do protokołu zdanie odrębne wraz z uzasadnieniem.

§ 16. 1. Zespół przekazuje przewodniczącemu Komisji dokumentację z postępowania wyjaśniającego, w tym protokół końcowy, nie później niż 30 dni od dnia ostatniego posiedzenia zespołu.

2. Przewodniczący Komisji sprawdza kompletność dokumentacji z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, podpisuje protokół końcowy, a następnie niezwłocznie przekazuje dokumentację ministrowi.

3. W przypadku stwierdzenia braków formalnych lub błędów w dokumentacji z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, minister zwraca przewodniczącemu Komisji tę dokumentację w celu jej uzupełnienia lub poprawy.

Rozdział 4

Sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

§ 17. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej obejmują w szczególności wydatki na:

- 1) organizowanie posiedzeń prezydium Komisji i posiedzeń plenarnych Komisji;
- 2) organizowanie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 3) przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla działalności Komisji;
- 4) nabycie niezbędnych dla działalności Komisji materiałów biurowych oraz publikacji specjalistycznych;
- 5) wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 6) delegacje i koszty noclegów członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 7) usługi pocztowe, usługi telekomunikacyjne oraz powielanie materiałów związanych z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi.

§ 18. Koszty, o których mowa w § 17, ustala się na podstawie:

- 1) rachunków;
- 2) biletów za przejazd środkami publicznego transportu zbiorowego;
- 3) potwierdzonych delegacji;
- 4) wniosków o wypłatę wynagrodzeń;
- 5) innych dowodów potwierdzających poniesione wydatki.

§ 19. Członkom Komisji i obrońcom z urzędu przysługuje zwrot kosztów podróży i noclegów, z tym że:

- 1) koszty podróży środkami publicznego transportu zbiorowego są zwracane w wysokości zapłaconej ceny biletu za przejazd określonym środkiem transportu;
- 2) w razie przejazdu własnym samochodem lub przelotu samolotem koszty są zwracane w wysokości nie przekraczającej ceny biletu za podróż środkami publicznego transportu zbiorowego;
- 3) koszty noclegu w hotelu udokumentowane rachunkiem są zwracane w wysokości poniesionych wydatków, jednak nie więcej niż 350 zł za dobę hotelową.

Rozdział 5

Wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób ich ustalania

§ 20. 1. Przewodniczącemu Komisji lub jego zastępcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 600 zł za każdą przygotowaną sprawę będącą przedmiotem postępowania wyjaśniającego.

2. Członkom zespołu i obrońcom z urzędu przysługuje wynagrodzenie za rozpatrzenie sprawy w postępowaniu wyjaśniającym.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3, wynosi:

- 1) 800 zł za sprawę - dla przewodniczącego zespołu;
- 2) 600 zł za sprawę - dla członka zespołu;
- 3) 400 zł za sprawę - dla obrońcy z urzędu.

4. W przypadku zmiany składu zespołu lub obrońcy z urzędu w trakcie postępowania wyjaśniającego, wynagrodzenie ustala się w wysokości określonej w ust. 3, w proporcji zachodzącej między liczbą posiedzeń zespołu, w których uczestniczył członek zespołu lub obrońca z urzędu, a liczbą wszystkich posiedzeń zespołu.

5. Obrońcy z urzędu, który złożył rezygnację z obrony osoby, wobec której wszczęto postępowanie, wynagrodzenie nie przysługuje.

6. Wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1 - 4, wypłaca się po zakończeniu postępowania wyjaśniającego i przekazaniu dokumentacji ministrowi.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, do czynności podejmowanych przez Komisję po tym dniu stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia.

§ 22. Traci moc rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 11, poz. 66).

§ 23. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

Uzasadnienie

Projekt rozporządzenia w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych stanowi wykonanie upoważnienia dla ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zawartego w *art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)*. Z uwagi na proponowaną w *ustawie z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z dnia 23 lipca 2013 r., poz. 829)* zmianę zasad prowadzenia działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (art. 8), określoną w *ustawie o gospodarce nieruchomościami (Dział V)* zaszła konieczność wydania nowego rozporządzenia.

Rozdział 1 zawiera tzw. słowniczek pojęć, który pozwoli wyeliminować konieczność częstego powtarzania pełnych, nieraz bardzo długich nazw.

Rozdział 2 dotyczy organizacji Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulaminu jej działania. Zgodnie z projektem rozporządzenia w skład Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz pozostali członkowie, przy czym przewodniczący i jego zastępca tworzą Prezydium Komisji. Komisją kieruje przewodniczący, który m. in. odpowiada za organizację postępowań wyjaśniających oraz zapewnia sprawny i niezakłócony ich przebieg, opracowuje orzecznictwo Komisji, zwołuje, za zgodą ministra, posiedzenia Prezydium i posiedzenia plenarne Komisji, sporządza roczne sprawozdania z działalności Komisji i przekazuje ministrowi w terminie do 31 marca następnego roku. W projekcie określono, że uprawnienie Komisji do zbierania materiału dowodowego poprzez zwracanie się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego realizowane będzie przez przewodniczącego Komisji. Wskazano również, że przewodniczący Komisji może przekazać swojemu zastępcy wykonywanie ww. zadań.

W rozdziale zamieszczono również zapisy dotyczące organizowania posiedzeń plenarnych Komisji. Posiedzenia plenarne poświęca się omówieniu spraw związanych z organizacją i przebiegiem postępowań wyjaśniających, w tym problemów występujących w działalności Komisji, a także szkoleniu członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Z każdego posiedzenia sporządza się sprawozdanie.

Posiedzenia prezydium Komisji zwoływane są w razie potrzeby, w celu przygotowania posiedzeń plenarnych Komisji, a także w innych sprawach niewymagających udziału wszystkich członków Komisji.

W projekcie rozporządzenia wskazano, że nadzór nad działalnością Komisji sprawuje minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (aktualnie Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej).

Rozdział 3 zawiera regulacje dotyczące sposobu i trybu przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Zgodnie z projektem rozporządzenia, wszczynając ww. postępowanie, minister zawiadamia jednocześnie o jego wszczęciu rzeczoznawcę majątkowego. Następnie, w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, minister przekazuje sprawę Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Po przekazaniu sprawy przez ministra, przewodniczący Komisji, wyznacza trzyosobowy zespół do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, którego skład w określonych przypadkach zostaje zmieniony lub

może zostać zmieniony. Przewodniczący wyznacza pierwszy termin posiedzenia zespołu, zawiadamiając o tym ministra, członków zespołu oraz rzeczoznawcę majątkowego. W zawiadomieniu o terminie posiedzenia zespołu wyznacza się także termin na złożenie wyjaśnień przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z projektem rozporządzenia, prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, dotyczą m.in.:

- wyznaczenia obrońcy i zawiadomienia o tym fakcie Komisji najpóźniej w dniu pierwszego posiedzenia zespołu,
- zwrócenia się do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu, nie później niż w terminie 7 dni przed pierwszym posiedzeniem zespołu,
- poinformowania Komisji o uczestniczeniu w postępowaniu wyjaśniającym tego samego obrońcy w przypadku prowadzenia postępowania w wyniku złożonego wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy;
- składania wyjaśnień oraz dostarczenia dokumentów, które mogą mieć wpływ na wyjaśnienie okoliczności sprawy.

W projekcie rozporządzenia określono ponadto uprawnienie przewodniczącego zespołu wyjaśniającego do kierowania przebiegiem postępowania wyjaśniającego oraz określono czynności, jakie przewodniczący jest zobowiązany wykonać.

Z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego zespół sporządza protokół końcowy, który wraz z pozostałą dokumentacją z przeprowadzonego postępowania jest zobowiązany przekazać przewodniczącemu Komisji nie później niż 30 dni od daty ostatniego posiedzenia zespołu. Po sprawdzeniu kompletności dokumentacji i podpisaniu protokołu końcowego, przewodniczący Komisji niezwłocznie przekazuje dokumentację ministrowi. W przypadku stwierdzenia braków formalnych, luk lub usterek w dokumentacji, minister zwraca dokumentację przewodniczącemu Komisji, w celu jej poprawienia lub uzupełnienia. Na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego oraz na podstawie całokształtu okoliczności ustalonych w tym postępowaniu, minister wydaje decyzję o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w *art. 178 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Rozdział 4 dotyczy sposobu ustalania i rodzajów kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, wysokości wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposobu jego ustalania. W projekcie rozporządzenia szczegółowo wymienione zostały koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Precyzyjne określenie kosztów jest bardzo istotne ze względu na to, że wydatki związane z działalnością Komisji są pokrywane z budżetu państwa ze środków znajdujących się w dyspozycji ministra. Ponadto wskazano dokumenty, które stanowią będą podstawę ustalania tych kosztów.

Rozdział 5 obejmuje wysokość wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu. Zaproponowano wynagrodzenie dla członków Komisji za pracę w zespołach wyjaśniających, wynagrodzenie dla przewodniczącego Komisji oraz wynagrodzenie dla obrońców z urzędu. Ustalona w tym rozdziale wysokość wynagrodzenia ww. osób stanowi rzeczywiste i konieczne do poniesienia koszty postępowania. Zgodnie z projektem wynagrodzenie będzie przysługiwało za rozpatrzenie sprawy oraz będzie wypłacane po zakończeniu postępowania wyjaśniającego oraz przekazaniu dokumentacji ministrowi. Ponadto przewidziano sposób ustalania wynagrodzenia dla członków Komisji w przypadku zmian w składach zespołów wyjaśniających oraz rezygnacji obrońcy z urzędu w trakcie postępowania wyjaśniającego.

Zaproponowano stawki wynagrodzenia w wysokości:

- 600 zł dla przewodniczącego Komisji za każdą przygotowaną sprawę,
- 800 zł dla przewodniczącego zespołu za sprawę,
- 600 zł dla członka zespołu,
- 400 zł dla obrońcy z urzędu.

Stawka zaproponowanego wynagrodzenia w przypadku przewodniczącego Komisji została zwiększona o 100 zł w stosunku do obowiązującej od 2005 r. kwoty, wobec zwiększonego zakresu obowiązków. W przedmiotowym projekcie przewodniczący Komisji będzie wykonywał zadania obecnego przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Komisji, a także przewidziano, że przewodniczący Komisji będzie dodatkowo opracowywał orzecznictwo Komisji w celu publikacji na stronie internetowej Ministerstwa. Z tego też powodu konieczne było uwzględnienie tej okoliczności w proponowanej stawce wynagrodzenia. Zaproponowano również zwiększenie stawki wynagrodzenia dla członka zespołu rozpatrującego konkretną sprawę. Z uwagi na nakład pracy członka zespołu (obejmujący m. in. przygotowanie się do posiedzenia oraz wstępne przygotowanie projektu protokołu końcowego) zaproponowano, aby ustalić wysokość wynagrodzenia za sprawę na poziomie 600 zł. Z kolei wynagrodzenie w przypadku przewodniczącego zespołu i obrońcy z urzędu nie zostało zmienione w stosunku do obecnie obowiązujących stawek.

W projekcie nie przewidziano wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Prezydium Komisji. W zaproponowanej stawce wynagrodzenia przewodniczącego Komisji (i jego zastępcy), uwzględniono fakt uczestnictwa w posiedzeniach Prezydium.

Rozdział 6 stanowi, iż do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, do czynności podejmowanych przez Komisję po tym dniu stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia oraz że *rozporządzenie z dnia 11 stycznia 2008 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 11, poz. 66)* traci moc.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

związanych z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

I. Cel wprowadzenia rozporządzenia

Celem wydania rozporządzenia jest uregulowanie zasad przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej oraz zasad działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, przeprowadzającej postępowanie wyjaśniające w stosunku do rzeczoznawców majątkowych. Delegacja do wydania niniejszego rozporządzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawarta została w przepisie *art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)*.

II. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowane rozporządzenie dotyczy osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (rzeczoznawców majątkowych), wobec których wszczęto postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Rozporządzenie dotyczy również członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, którą minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje w drodze zarządzenia, na podstawie *art. 194 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Powyższa regulacja dotyczy także obrońców z urzędu znajdujących się na liście prowadzonej przez ministra.

III. Zakres oceny skutków regulacji

Projektowana regulacja nie wywiera bezpośrednich skutków na rynek pracy, na konkurencyjność zewnętrzną i wewnętrzną gospodarki, jak również brak jest skutków wpływających na sytuację w regionach i rozwój regionalny.

Projektowane rozporządzenie w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych wywiera skutki społeczne. Możliwość przeprowadzenia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w stosunku do rzeczoznawców majątkowych dyscyplinuje ich i wymusza rzetelne wypełnianie obowiązków, o których mowa w *art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W przypadku niewywiązywania się z ww. obowiązków, wobec tych osób mogą być orzekane kary dyscyplinarne, o których mowa w *art. 178 ust. 2 ww. ustawy*. Powyższe wiąże się również z poczuciem sprawiedliwości u osób, które złożyły skargi na działalność rzeczoznawców majątkowych.

Przyjęcie rozporządzenia wywoła skutki finansowe, gdyż koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej pokrywane są ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zaproponowana w powyższym projekcie rozporządzenia uległa nieznacznej zmianie. Przy czym należy podkreślić, że stawki wynagrodzeń członków Komisji nie były zwiększane od 2005 r.

Równocześnie należy podkreślić, że w związku z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami od dnia 1 stycznia 2014 r. nie będą prowadzone postępowania dyscyplinarne w odniesieniu do pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

Wydatki związane z działalnością Komisji pokrywane są ze środków pozostających w dyspozycji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, zgodnie z limitami wynikającymi z ustawy budżetowej.

IV. Konsultacje społeczne i informacje o przedstawionych opiniach

Projekt rozporządzenia został przedstawiony do konsultacji następującym podmiotom:

- Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
- Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości,
- Federacji Gospodarki Nieruchomościami,
- Federacji – Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
- Polskiemu Stowarzyszeniu Doradców Rynku Nieruchomości,
- Polskiemu Towarzystwu Rzeczoznawców Majątkowych,
- Krajowemu Stowarzyszeniu Profesjonalistów Rynku Nieruchomości,
- Stowarzyszeniu Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości „POLONIA”,
- Północno – Wschodniemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych,
- Polskiej Izbie Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- Ogólnopolskiej Izbie Gospodarki Nieruchomościami,
- Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości,
- Krajowej Izbie Gospodarczej Komitetowi ds. Nieruchomości,
- Unii Deweloperów Nieruchomości Komercyjnych,
- Polskiej Izbie Handlu,
- Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego,
- Instytutowi Rozwoju Miast,
- Instytutowi Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa,
- Polskiej Konfederacji Rynku Nieruchomości,
- Polskiemu Stowarzyszeniu Profesjonalnych Uczestników Rynku Nieruchomości,
- Korporacji „SEDPOL” Sp. z o. o. Nieruchomości – Consulting Polskiej Federacji.

W wyniku propozycji i uwag organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych oraz innych podmiotów, uczestniczących w tych konsultacjach:

- wprowadzono organ Komisji w postaci Prezydium,
- przewodniczącego Komisji zobowiązano do opracowania orzecznictwa Komisji,
- wprowadzono zapis stanowiący, że członek zespołu zostanie odwołany gdy wszczęto wobec niego postępowanie z tytułu odpowiedzialności, ale tylko w przypadku, gdy nie odbyło się jeszcze pierwsze posiedzenie zespołu,
- ustalono, że rzeczoznawca majątkowy o ustanowieniu obrońcy poinformuje najpóźniej w dniu pierwszego posiedzenia,
- przeformulowano także termin na złożenie wniosku o wyznaczenie obrońcy w ten sposób, że wniosek może być złożony nie później niż w terminie 7 dni przed pierwszym posiedzeniem,
- dodano, że protokół z posiedzenia, oprócz członków zespołu, podpisuje również rzeczoznawca majątkowy, a także określono tryb postępowania w przypadku odmowy podpisania tego protokołu przez rzeczoznawcę majątkowego,

— zaproponowano zwiększenie stawek wynagrodzenia dla przewodniczącego Komisji oraz członka zespołu rozpatrującego konkretną sprawę.