

REGULAMIN DZIAŁANIA KOMISJI ARBITRAŻOWEJ I OPINIOWANIA WYCEN STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu zwana w niniejszym regulaminie Komisją Arbitrażową i Opiniowania Wycen (KAiOW) jest powołana do:
 - a) prowadzenia mediacji w sprawach wyceny nieruchomości,
 - b) dokonywania ocen prawidłowości sporządzenia opinii o wartości w formie operatów szacunkowych, które zostały wykonane w trybie art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), przy czym ocena zostaje dokonana na podstawie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen działa zgodnie z niniejszym regulaminem.

§ 2

Komisja Arbitrażowa używa pieczęci podłużnej z napisem: „*Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen*”.

§ 3

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

- a) *Stowarzyszenie* – Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu,
- b) *ustawa ogn* – ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
- c) *rozporządzenie* – stosowne rozporządzenia Rady Ministrów wydane na podstawie ustawy ogn,
- d) *Regulamin* – niniejszy regulamin,
- e) *rozbieżnych wycenach* – rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych,
- f) *mediacja* – ugodowe rozstrzygnięcie sporów o wartość nieruchomości na tle rozbieżnych wycen tej samej nieruchomości,
- g) *Zespół Mediatorów* – zespół powołany do przeprowadzenia postępowania mediacyjnego,
- h) *Zespół Oceniający* – zespół powołany w celu dokonania oceny i wydania opinii o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w trybie określonym w art. 157 ustawy ogn,

- i) *Opinia* – pisemna ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego
- j) *rzeczoznawcy* – rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w art. 174 ustawy ogn, biegły/biegła sądowy/(a) z zakresu szacowania nieruchomości,
- k) *Przewodniczący* – przewodniczący lub przewodnicząca zespołu ludzi,
- l) *Lista Członków* – lista członków Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen przy Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, dostępna do wglądu w Biurze Stowarzyszenia oraz publikowana na oficjalnej stronie internetowej Stowarzyszenia.

§ 4

1. Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen składa się z Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego, powołanych przez Zarząd Stowarzyszenia w drodze uchwały, oraz członków powołanych także w drodze uchwały przez Zarząd Stowarzyszenia na wniosek Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen.
2. Na członka Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen może być powołany rzeczoznawca majątkowy, który:
 - a) posiada wyższe wykształcenie,
 - b) wypełnia warunki ustawicznego kształcenia,
 - c) posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego od minimum 5 lat,
 - d) charakteryzuje się nienaganną postawą etyczną i zawodową,
 - e) jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu co najmniej 5 lat,
 - f) posiada umiejętność formułowania wyważonych i obiektywnych sądów oraz życzliwy stosunek do ludzi,
 - g) nie jest członkiem Zarządu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.
3. Kandydatów do wyboru na członka Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, z propozycją umieszczenia na Liście Członków, przedstawia Zarządowi Stowarzyszenia Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen po zapoznaniu się z ich dorobkiem zawodowym, w szczególnym przypadku, po przeprowadzeniu rozmowy kwalifikacyjnej z kandydatem.
4. Kadencja Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen trwa równo z kadencją władz Stowarzyszenia. Zespoły Oceniające lub Zespoły Mediatorów, a także Przewodniczący Komisji, w sprawach nie zakończonych przed upływem kadencji, działają do zakończenia tych spraw.
5. Zarząd Stowarzyszenia powołuje 3-osobowe Kolegium Arbitrażowe do rozstrzygania spraw określonych w niniejszym Regulaminie Komisji, w składzie:
 - Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen,

- dwóch członków Kolegium Arbitrażowego z członków Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, którzy wcześniej nie byli członkami Zespołu Oceniającego w przedmiotowej sprawie.

Członkowie Kolegium Arbitrażowego, poza Przewodniczącym Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, są powoływani każdorazowo, odrębnie do poszczególnych opinii.

6. Członek Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen 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”*.
7. W postępowaniu mediacyjnym i oceniającym nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi będący członkami Zarządu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu oraz 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.
8. Członkowie Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen są obowiązani zachować w tajemnicy fakty, o których dowiedzieli się w związku z prowadzonym postępowaniem.
9. Utrata członkostwa w Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen następuje w przypadku:
 - a) odwołania w drodze uchwały przez Zarząd Stowarzyszenia,
 - b) utraty prawa członka Stowarzyszenia,
 - c) złożonej rezygnacji,
 - d) śmierci,
 - e) ograniczenia zdolności do czynności prawnych,
 - f) utraty praw publicznych,
 - g) prawomocnego skazania za przestępstwa umyślne,
 - h) poniesienia kar dyscyplinarnych powodujących zawieszenie lub pozbawienie uprawnień zawodowych,
 - i) upływu kadencji.
10. Na uzasadniony wniosek Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, Zarząd Stowarzyszenia może skreślić członka komisji w przypadkach innych niż wymienione w § 4 ust.10.

§ 5

1. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen kieruje całokształtem prac Komisji, a w szczególności:
 - a) rozpatruje wnioski i kwalifikuje je do stosownego postępowania, względnie wnioski odrzuca,
 - b) kalkuluje koszty postępowania i określa wysokość ewentualnej zaliczki,

- c) przygotowuje projekty stosownych umów,
 - d) powołuje zespoły oceniające i zespoły mediatorów do rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z jej kwalifikacją,
 - e) zawiadamia zainteresowane osoby o wszczętym postępowaniu,
 - f) reprezentuje Komisję Arbitrażową i Opiniowania Wycen w imieniu Stowarzyszenia na zewnątrz, a także wobec Zarządu,
 - g) składa raz w roku sprawozdanie z działalności Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - h) co najmniej raz w roku zwołuje plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen.
2. W przypadku braku możliwości pełnienia funkcji przez Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, jego funkcje przejmuje Zastępca Przewodniczącego.
 3. W przypadku braku możliwości pełnienia funkcji przez Przewodniczącego i jego Zastępcę w konkretnej sprawie, ich obowiązki przejmuje osoba wskazana przez Zarząd Stowarzyszenia.
 4. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen nie może być jednocześnie członkiem Zespołu Oceniającego.

Rozdział 2

Postępowanie mediacyjne

§ 6

1. Postępowanie mediacyjne przed Komisją Arbitrażową i Opiniowania Wycen jest dobrowolne.
2. Mediacje prowadzi się na podstawie
 - a) umowy stron o mediację,
 - b) zgody na mediację, gdy druga strona złożyła wniosek o mediację,
 - c) postanowienia sądu kierującego strony do mediacji.
3. Stronami sporu o wartość nieruchomości mogą być strony postępowania cywilno-prawnego lub administracyjnego, którego przedmiotem jest ta sama 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, a także za zgodą rzeczoznawców majątkowych – autorów opracowań.
6. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen może zwrócić się do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku, w przypadku, gdy spór nie jest przedstawiony dostatecznie dokładnie.

§ 7

Spośród Członków Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen Przewodniczący Komisji powołuje co najmniej dwuosobowe Zespoły Mediatorów do przeprowadzenia mediacji w konkretnej sprawie, w tym Przewodniczącego Zespołu Mediatorów.

§ 8

1. Przewodniczący rozpoczyna procedurę mediacji po:
 - a) uzyskaniu zgody autorów operatów szacunkowych lub innych opinii, a także zgody stron postępowania,
 - b) uzyskania uwierzytelnionych operatów szacunkowych lub innych opinii, lub samych oryginałów wraz z wszystkimi załącznikami,
 - c) uregulowaniu zobowiązań finansowych wynikających z zawartej umowy.
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. pkt 1-4 organizuje spotkanie mediacyjne.

§ 9

1. Postępowanie mediacyjne powinno doprowadzić do ustalenia warunków oraz sposobu określenia wartości nieruchomości i zakończyć się opracowaniem protokołu uzgodnień.
2. 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).
3. Po zawarciu ugody mediator (Przewodniczący Zespołu Mediatorów) przekazuje protokół ze stosowną dokumentacją Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen.
4. W razie skierowania sprawy do mediacji przez sąd, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen przesyła protokół (w przypadku doprowadzenia do ugody - wraz z operatem szacunkowym opracowanym w jej wyniku) do sądu rozpoznającego sprawę.

5. Mediator (Przewodniczący Zespołu Mediatorów) za pośrednictwem Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen doręcza autorom operatów i stronom sporu odpis protokołu wraz jednym egzemplarzem operatu szacunkowego sporządzonego w wyniku ugody.
6. W przypadku niedoprowadzenia do zawarcia ugody, mediator (Przewodniczący Zespołu Mediatorów) składa do akt Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen odpowiednie oświadczenie na piśmie wraz z protokołem z przebiegu mediacji. Wynik mediacji wraz z protokołem rozbieżności zostanie przekazany stronom sporu.
7. W razie doprowadzenia do ugody lub złożenia przez mediatora (Przewodniczącego Zespołu Mediatorów) oświadczenia o nie doprowadzeniu do ugody, postępowanie mediacyjne zostaje zakończone.
8. 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.

Rozdział 3

Ocena prawidłowości sporządzenia operatu

§ 10

1. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego polega na bezstronnym sprawdzeniu przez Zespół Oceniający spełnienia w opracowaniu wymagań przepisów prawa, zbioru standardów i norm zawodowych wchodzących aktualnie w skład Standardów Zawodowych PFSRM, w szczególności w zakresie:
 - a) przyjętych podstaw prawnych wyceny,
 - b) adekwatności oraz przydatności zgromadzenia, a następnie wykorzystania w procesie wyceny informacji z rynku nieruchomości, właściwego ze względu na przedmiot oraz cel wyceny,
 - c) prawidłowości przyjętych podejść, metod i technik wyceny,
 - d) właściwości i zasadności analiz, opinii i wniosków,
 - e) kompletności opracowania.
- 1a. Ocena, o której mowa w ust. 1 jest sporządzona w formie pisemnej opinii.
2. W przypadku negatywnej oceny spełnienia warunków określonych w § 10 ust. 1 Zespół Oceniający wskazuje jakie przepisy prawa, zasady wyceny i standardy nie zostały dochowane oraz czy może to mieć wpływ na wartość określoną w ocenianym operacie.
3. W trybie oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego nie dokonuje się wyceny nieruchomości.
4. W przypadku drobnych uchybień, niemających istotnego wpływu na wartość nieruchomości, Zespół Oceniający powinien zawrzeć w ocenie sugestię, że po ich skutecznym wyeliminowaniu, operat może być wykorzystany w celu w jakim został sporządzony.

5. W przypadku uchybień, które według Zespołu Oceniającego mogą zostać skorygowane, Zespół Oceniający wskazuje te uchybienia i zawiera w ocenie sugestię, że po ich skutecznym wyeliminowaniu, operat może być wykorzystany w celu w jakim został sporządzony.

§ 11

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, można dokonać:
 - 1) w wyniku zawarcia umowy, na zlecenie:
 - a) osób lub instytucji, a także organów administracji publicznej, które zleciły sporządzenie operatów szacunkowych,
 - b) osób 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,
 - c) rzeczoznawcy majątkowego, który jest autorem przedmiotowego operatu;
 - 2) w wyniku postanowienia organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości o powołaniu biegłego.
2. Komisja może odmówić wydania opinii. Odmowa wydania opinii może być poprzedzona wstępnym uzgodnieniem z właściwym terenowo Stowarzyszeniem lub Komisją Arbitrażową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
3. W przypadku dostarczenia przez Zamawiających operatów szacunkowych sporządzonych przez różnych rzeczoznawców majątkowych, spełniających warunki określone w § 8 ust. 3, Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen występuje z propozycją przeprowadzenia postępowania mediacyjnego.
4. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego, nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.
5. Termin określony w umowie, o której mowa w § 11. ust 1 pkt.1, dotyczy sporządzenia oceny i projektu opinii, do której może wnieść zastrzeżenia autor ocenianego operatu szacunkowego. Ewentualne zastrzeżenia autora operatu szacunkowego Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen rozpatruje w terminie dodatkowym przewidzianym w umowie.
6. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, uzyskaniu wszystkich niezbędnych dokumentów i zawarciu umowy ze zleceniodawcą lub w wyniku postanowienia organów, o których mowa w § 11 ust. 1, pkt. 2, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen:
 - 1) powołuje ze składu Komisji co najmniej 2-osobowe Zespoły Oceniające do sporządzenia poszczególnych opinii kierując się kwalifikacjami właściwymi dla danej sprawy oraz w miarę możliwości, znajomością lokalnego rynku nieruchomości;
 - 2) wyznacza przewodniczących tych zespołów;

- 3) zawiadamia rzeczoznawców majątkowych – autorów opiniowanych operatów szacunkowych oraz Zleceniodawcę o wszczętym postępowaniu i składzie powołanego zespołu oceniającego;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen ma prawo powołać na członka Zespołu Oceniającego rzeczoznawcę majątkowego z listy członków Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, nie będącego członkiem Komisji;
 - 5) może powoływać w uzgodnieniu z Prezesem Stowarzyszenia indywidualnie do poszczególnych spraw inne osoby jako ekspertów pełniących rolę doradcą w trakcie formułowania opinii.
7. Autor opiniowanego operatu szacunkowego oraz Zleceniodawca opinii mają możliwość, w terminie do 3 dni roboczych od daty otrzymania powiadomienia o składzie Zespołu Oceniającego, zgłoszenia zastrzeżeń, jeśli zachodzą uzasadnione przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Członków tego Zespołu.

§ 12

1. Członkowie Zespołu Oceniającego działają na podstawie powołania przez Przewodniczącego KAiOW.
2. Przewodniczący Zespołu Oceniającego organizuje prace Zespołu, odpowiada za terminy sporządzania i redakcję treści opinii.
3. Przewodniczący Zespołu Oceniającego ustala termin spotkania z autorem lub autorami operatów szacunkowych, celem umożliwienia złożenia przez nich wyjaśnień i ujawnienia istotnych dla sprawy faktów.
4. Postępowanie wyjaśniające prowadzone jest w siedzibie Stowarzyszenia. W uzasadnionych przypadkach, możliwe jest przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w innym miejscu zapewniającym właściwe warunki do przeprowadzenia tego postępowania, w tym dopuszczalne jest w formie online.
5. Ze spotkania wyjaśniającego Zespół Oceniający sporządza protokół, którego oryginał pozostaje w aktach Komisji. Autor operatu może złożyć wyjaśnienia pisemne. W przypadku spotkania online dopuszcza się możliwość nagrywania, po uzyskaniu zgody uczestników spotkania.
6. Korespondencja Przewodniczącego Zespołu Oceniającego z autorem operatu może, pod warunkiem stosownego uzgodnienia, odbywać się z wykorzystaniem dostępnych środków elektronicznych.
7. Zespół Oceniający powinien ująć w opinii informację dotyczącą wyjaśnień Autora bądź o przyczynach ich odrzucenia.
8. W przypadku, gdy Autor operatu szacunkowego uchyla się od złożenia stosownych wyjaśnień, nie wyraził zgody na spotkanie lub uzyskanie wyjaśnień z innych uzasadnionych przyczyn jest niemożliwe, opinię sporządza się bez wyjaśnień autora, opisując ten fakt wraz z podaniem wszystkich powodów zaistniałej sytuacji.

9. W uzasadnionych okolicznościach Przewodniczący Zespołu Oceniającego wyznacza termin oględzin nieruchomości.
10. Sporządzone opinie i stosowne wyciągi, po podpisaniu przez członków Zespołu Oceniającego, Przewodniczący Zespołu Oceniającego przekazuje Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, z uwzględnieniem terminu zakończenia postępowania wynikającego z umowy.
11. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen zapoznaje się z dokumentacją postępowania Zespołu Oceniającego i odbiera pod względem formalnym sporządzoną przez Zespół Oceniający opinię.
12. W terminie określonym w umowie, o której mowa w § 11, ust.1, pkt.1 Zamawiający otrzymuje jeden egzemplarz opinii, chyba że umowa przewiduje inaczej. Egzemplarz archiwalny opinii, wraz z zebraną dokumentacją, pozostaje w archiwum Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen.
13. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen przekazuje rzeczoznawcom majątkowym – autorom opiniowanych operatów, kopie opinii wydanej przez Zespół Oceniający. Jeżeli wersja ostateczna opinii jest taka sama jak wysłany zgodnie z § 13 ust. 1 projekt opinii, jest to równoznaczne, że projekt jest kopią opinii.
14. Opinia Zespołu Oceniającego ma charakter ostateczny od dnia jej wydania. Autor ocenianego operatu szacunkowego ma możliwość zapoznać się z projektem opinii i wnieść do Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen zastrzeżenia w terminie 5 dni od daty wysłania projektu opinii zgodnie z § 13 ust. 1.
15. Członkowie Zespołu Oceniającego odpowiadają solidarnie na zasadach ogólnych wobec Stowarzyszenia za sporządzenie opinii zgodnie z przepisami prawa, w szczególności za zachowanie bezstronności, zawodowej staranności i dokładności oraz uzasadnienie ocen i wniosków.

§ 13

1. Przed ostatecznym złożeniem opinii, autorowi operatu szacunkowego przekazuje się projekt opinii Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, do którego może on w ciągu 5 dni od daty wysłania projektu wnieść zastrzeżenia. Projekt opinii może być przekazany autorowi operatu szacunkowego z wykorzystaniem dostępnych środków elektronicznych.
2. Zastrzeżenia autora ocenianego operatu szacunkowego do treści opinii rozpatruje w terminie dodatkowym 14 dni Kolegium Arbitrażowe. Warunkiem rozpatrzenia zastrzeżeń jest wniesienie przez autora operatu opłaty depozytowej w wysokości 50% kosztów opinii, do której wniesiono zastrzeżenia.
3. Kolegium Arbitrażowe może:
 - a) orzec o bezzasadności całości lub części zgłoszonych zastrzeżeń i podtrzymać treść opinii,
 - b) uznać zasadność całości lub części zastrzeżeń i skierować operat szacunkowy i opinię do ponownego rozpatrzenia przez Zespół Oceniający. Przekazując sprawę

Kolegium Arbitrażowe powinno wskazać, jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy,

- c) w przypadkach szczególnych Kolegium Arbitrażowe może zalecić powołanie innego Zespołu Oceniającego.
4. Zespół Oceniający, po przeprowadzeniu w niezbędnym zakresie postępowania wyjaśniającego w terminie określonym w umowie, przekazuje Przewodniczącemu Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen opinię ostateczną. Opinia ostateczna winna zawierać w swojej treści informacje o zakresie uwzględnienia zastrzeżeń zgłoszonych przez autora operatu.
5. Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen, w sytuacji określonej w § 13 ust. 3 informuje autora operatu o wyniku rozpatrzenia zgłoszonych zastrzeżeń.
6. O trybie rozpatrzenia ewentualnych zastrzeżeń autora operatu szacunkowego do oceny sporządzonej w wyniku postanowienia organów, o których mowa w § 11, ust. 1 pkt. 2, decydują te organy.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach np. drastycznych odstępstw od przepisów prawa, wielokrotnych negatywnych opinii dotyczących tego samego rzeczoznawcy, Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen przekazuje stosowną informację i przedstawia wniosek Zarządowi Stowarzyszenia o skierowanie takiej informacji do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
8. Ostateczna Opinia o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego zostaje przekazana Zarządowi Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu w formie elektronicznej.

§ 14

W przypadku sporządzania Opinii w wyniku postanowień organów ścigania i wymiaru sprawiedliwości na podstawie Kodeksu postępowania karnego, Przewodniczący KAiOW po uzgodnieniu z prowadzącym postępowanie, może wyłączyć ze stosowania § 11 ust. 6 pkt. 3; § 12 ust. 3-8 oraz ust. 13-14; § 13 ust. 1-6.

Rozdział 4 Odpłatność i wynagrodzenia

§ 15

1. Postępowanie przed Komisją Arbitrażową i Opiniowania Wycen jest odpłatne. Odpłatność, o której mowa w ust. 1 ustalana jest:
 - a) w drodze umowy pomiędzy Zamawiającym a Stowarzyszeniem za postępowanie w trybie mediacji,
 - b) w drodze umowy pomiędzy Zamawiającym a Stowarzyszeniem o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego, z uwzględnieniem ust. 5.
2. Na koszty postępowania składają się wynagrodzenia członków Zespołu Oceniającego i członków Zespołu Mediatorów, koszty przejazdów związanych z posiedzeniami

zespołów, z uzyskiwaniem i badaniem dokumentów, oględzinami nieruchomości, ewentualnych ekspertyz, ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej oraz kosztów ogólnych ponoszonych przez Biuro Stowarzyszenia.

3. W przypadku wypłaty przez organy ścigania lub wymiaru sprawiedliwości wynagrodzenia niższego niż wynika z przedłożonej przez Zespół Oceniający karty pracy, wynagrodzenie to pomniejszane jest proporcjonalnie wszystkim uprawnionym.
4. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń do opinii, Autor operatu, łącznie z zastrzeżeniami, przekazuje na konto Stowarzyszenia kwotę depozytową, o której mowa w § 13 ust. 2 potrzebną na pokrycie kosztów postępowania wyjaśniającego.
5. W przypadku uznania zgłoszonych zastrzeżeń za słuszne, kwota pozostawiona w depozycie jest zwracana.
6. Wysokość wynagrodzenia członków Zespołów Oceniających, Zespołów Mediatorów oraz Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen ustala Zarząd Stowarzyszenia.
7. Podstawą zawarcia z wyznaczonym Zespołem Oceniającym lub Zespołem Mediatorów umowy o dzieło jest umowa z Zamawiającym lub stosowne postanowienie organów, o których mowa w §11, ust. 1 pkt 2.

§ 16

1. Wynagrodzenia Przewodniczącego i członków Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen pochodzą z wpłat uiszczonych przez wnoszących o rozstrzygnięcie sporów i zamawiających opinie.
2. Podziału wynagrodzenia pomiędzy członków Zespołu Oceniającego i Zespołu Mediatorów dokonuje Przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen na wniosek Przewodniczącego Zespołu.
3. Wynagrodzenie określone w umowach, których mowa w §14 ust. 6, wypłaca się w pełnej wysokości pod warunkiem wykonania przedmiotu umowy w terminie i bez zastrzeżeń.
4. W przypadku, o którym mowa w § 13, ust.3 pkt. b Zespół Oceniający jest zobowiązany do przeprowadzenia stosownego postępowania bez dodatkowego wynagrodzenia.
5. W przypadku, o którym mowa w § 13 ust. 3 pkt. c, wynagrodzenie Zespołu Oceniającego podlega stosownemu zmniejszeniu.

Rozdział 5

Postanowienia końcowe

§ 17

1. Bezpośredni nadzór nad działalnością Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen sprawuje Zarząd Stowarzyszenia poprzez analizę sprawozdań składanych okresowo przez Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen.
2. Obsługę biurową Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen zabezpiecza Biuro Stowarzyszenia.
3. Stowarzyszenie ubezpiecza od odpowiedzialności cywilnej członków i przewodniczącego Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen z tytułu pełnionych w niej funkcji.
4. Oświadczenia woli w imieniu Stowarzyszenia dotyczące praw i obowiązków majątkowych w zakresie działalności Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen i umowy, składane są i podpisywane przez dwóch członków Zarządu Stowarzyszenia odpowiednio umocowanych.
5. Akta Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen są gromadzone i przechowywane w biurze Stowarzyszenia z zachowaniem zasad poufności i tajemnicy zawodowej przez okres 5 lat.

§ 18

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen uchwalony przez Zarząd Stowarzyszenia Uchwałą nr 1/09/2015 z dnia 02 września 2015 r. (wraz ze zmianami z 2018 i 2019 roku) z wyjątkiem spraw wszczętych i niezakończonych prowadzonych przez Komisję na podstawie zawartych umów.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 04.11.2015 r.

Niniejszy Regulamin został Uchwalony przez Zarząd Stowarzyszenia w dniu 04.11.2015 r. Uchwałą nr 1/11/2015 i zmieniony:

Uchwałą nr 1/10/2018 z dnia 03.10.2018 r.

Uchwałą nr 3/10/2019 z dnia 06.10.2019 r.

Uchwałą nr 1/01/2024 z dnia 05.01.2024 r.