

**136****ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY<sup>1)</sup>**

z dnia 21 stycznia 2005 r.

**w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości**

Na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782) zarządza się, co następuje:

<sup>1)</sup> Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej — budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 134, poz. 1429).

## Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznaw-

ców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;

- 3) regulamin działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej;
- 4) sposób ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, 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, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

## Rozdział 2

### Organizacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

§ 3. 1. W skład Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zwanej dalej „Komisją”, wchodzi:

- 1) przewodniczący;
- 2) trzech wiceprzewodniczących, odpowiednio dla:
  - a) rzeczoznawców majątkowych,
  - b) pośredników w obrocie nieruchomościami,
  - c) zarządców nieruchomości;
- 3) pozostali członkowie.

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

3. W ramach Komisji działają trzy sekcje, odpowiednio dla:

- 1) rzeczoznawców majątkowych;
- 2) pośredników w obrocie nieruchomościami;
- 3) zarządców nieruchomości.

§ 4. Nadzór nad działalnością Komisji sprawuje minister.

## Rozdział 3

### Sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

§ 5. 1. O wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej minister zawiadamia osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości albo licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami lub licencję za-

wodową zarządcy nieruchomości, której to postępowanie dotyczy, zwaną dalej „osobą, wobec której wszczęto postępowanie”, i przekazuje sprawę do Komisji.

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.

§ 6. 1. Przewodniczący Komisji przekazuje sprawę, o której mowa w § 5 ust. 1, właściwemu wiceprzewodniczącemu Komisji.

2. Wiceprzewodniczący Komisji, każdy w zakresie swej właściwości, przygotowuje sprawę do rozpatrzenia przez Komisję, w tym:

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

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

4. Do składu zespołu może być wyznaczony przewodniczący lub właściwy wiceprzewodniczący Komisji.

5. Do składu zespołu nie mogą być wyznaczone osoby bliskie osoby, wobec której wszczęto postępowanie, a także osoby, które pozostają z tą osobą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności ustaleń członków zespołu w trakcie postępowania wyjaśniającego.

6. Członek Komisji jest obowiązany powiadomić wiceprzewodniczącego Komisji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 5.

§ 7. 1. Skład zespołu zostaje zmieniony, jeżeli:

- 1) wobec członka zespołu wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 2) po wyznaczeniu składu zespołu wyszły na jaw okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 5.

2. 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.

§ 8. 1. Termin pierwszego posiedzenia zespołu nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia doręczenia osobie, wobec której wszczęto postępowanie, zawiadomienia o wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

2. Ustalając termin pierwszego posiedzenia zespołu, uwzględnia się w szczególności:

- 1) możliwość dojazdu na posiedzenie osób uczestniczących w posiedzeniu;
- 2) przewidywany czas trwania posiedzenia.

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

§ 9. 1. Osoba, wobec której wszczęto postępowanie, która ustanowiła obrońcę, jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o posiedzeniu zespołu zawiadomić o tym Komisję, wskazując imię i nazwisko obrońcy oraz jego adres do korespondencji. Osoba, wobec której wszczęto postępowanie, przekazuje Komisji także oświadczenie obrońcy o wyrażeniu zgody na pełnienie tej funkcji, chyba że obrońca został ustanowiony zgodnie z przepisami o adwokaturze.

2. Osoba, wobec której wszczęto postępowanie, która nie ustanowiła obrońcy, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o posiedzeniu zespołu może zwrócić się do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.

3. Na uzasadniony wniosek osoby, wobec której wszczęto postępowanie, lub jej obrońcy z urzędu, przewodniczący Komisji może wyznaczyć nowego obrońcę z urzędu w miejsce dotychczasowego.

4. Ustanowiony obrońca lub wyznaczony obrońca z urzędu jest uprawniony do uczestniczenia w postępowaniu wyjaśniającym.

5. Obrońca może pełnić rolę pełnomocnika, o którym mowa w art. 195 ust. 1 ustawy, w postępowaniu wyjaśniającym, pod warunkiem udzielenia obrońcy pisemnego pełnomocnictwa przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie.

§ 10. 1. Minister prowadzi i aktualizuje listę obrońców z urzędu spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

2. Obrońcą z urzędu nie może być członek Komisji.

3. Obrońca z urzędu może bronić kilku osób, wobec których wszczęto postępowanie, jeżeli ich interesy nie pozostają w sprzeczności.

§ 11. W celu wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności sprawy przewodniczący Komisji z upoważnienia ministra może zwracać się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

§ 12. 1. Posiedzenie zespołu przygotowuje się i przeprowadza w miarę możliwości 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 przed uruchomieniem urządzenia uprzedzić osoby uczestniczące w posiedzeniu.

4. Z każdego posiedzenia zespół sporządza protokół, który powinien odzwierciedlać przebieg posiedzenia. Protokół, po odczytaniu w obecności osób uczestniczących w posiedzeniu, podpisują wszyscy członkowie zespołu.

§ 13. W przypadku gdy podczas pierwszego posiedzenia zespołu nie można wyjaśnić wszystkich okoliczności sprawy, wiceprzewodniczący Komisji wyznacza termin kolejnego posiedzenia zespołu. Przy wyznaczaniu terminu kolejnego posiedzenia przepisy § 6 ust. 2 pkt 3 i § 8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

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

- 1) organizuje posiedzenia zespołu oraz zapewnia, aby posiedzenia rozpoczynały się punktualnie oraz przebiegały w sposób sprawny i niezakłócony;
- 2) informuje osobę, wobec której wszczęto postępowanie, o jej prawach i obowiązkach;
- 3) zapoznaje członków zespołu z dokumentacją dotyczącą postępowania;
- 4) przedstawia na posiedzeniu zespołu zarzuty wobec osoby, wobec której wszczęto postępowanie, oraz okoliczności mające znaczenie w postępowaniu;
- 5) w przypadku zmiany składu zespołu informuje nowo powołanego członka zespołu o dotychczasowym przebiegu postępowania;
- 6) gromadzi dokumentację z 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 osoby, wobec której wszczęto postępowanie, pełnomocnika, o ile został ustanowiony, oraz obrońcy, o ile został ustanowiony lub wyznaczony z urzędu;
- 4) podstawę wszczęcia postępowania wyjaśniającego;
- 5) zarzuty postawione osobie, wobec której wszczęto postępowanie;
- 6) opis przebiegu postępowania wyjaśniającego, w tym informację o złożonych przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie, wyjaśnieniach oraz dokumentach;
- 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 osobę, wobec której wszczęto postępowanie;
- 8) wniosek o zastosowanie jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa odpowiednio w art. 178 ust. 2, art. 183 ust. 2 oraz art. 188 ust. 2 ustawy, albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 9) podpisy członków zespołu;
- 10) inne informacje istotne dla sprawy, będącej przedmiotem postępowania.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, jest podejmowany 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 właściwemu wiceprzewodniczącemu Komisji dokumentację z postępowania wyjaśniającego, w tym protokół końcowy, nie później niż 21 dni od dnia ostatniego posiedzenia zespołu.

2. Wiceprzewodniczący 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 wiceprzewodniczącemu Komisji tę dokumentację w celu jej uzupełnienia lub poprawy.

## Rozdział 4

### **Regulamin działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

§ 17. 1. Przewodniczący Komisji reprezentuje Komisję, kieruje całokształtem spraw związanych z realizacją zadań Komisji oraz w szczególności:

- 1) zwołuje, za zgodą ministra, posiedzenia Prezydium Komisji oraz posiedzenia plenarne Komisji;
- 2) przekazuje członkom Komisji informacje niezbędne dla jej działalności;
- 3) wyznacza i odwołuje obrońców z urzędu;
- 4) zwraca się z upoważnienia ministra o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób;
- 5) rozpatruje skargi na działalność zespołów lub członków Komisji;
- 6) wnioskuje do ministra o przeprowadzenie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 7) przedstawia ministrowi wnioski o wypłatę wynagrodzeń dla członków Komisji i obrońców z urzędu oraz wnioski o refundację innych wydatków związanych z przeprowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- 8) sporządza roczne sprawozdania z działalności Komisji i przekazuje je ministrowi w terminie do dnia 31 marca roku następnego.

2. W razie nieobecności przewodniczącego Komisją kieruje wyznaczony przez przewodniczącego Komisji wiceprzewodniczący Komisji lub inny członek Komisji.

§ 18. 1. Wiceprzewodniczący Komisji kieruje bezpośrednio odpowiednią sekcją oraz w szczególności:

- 1) informuje członków odpowiedniej sekcji o ustaleniach podjętych na posiedzeniach Prezydium Komisji;
- 2) zapewnia, aby postępowania wyjaśniające przebiegały w sposób sprawny i niezakłócony;
- 3) zapoznaje się z dokumentacją dotyczącą postępowań wyjaśniających oraz przekazuje ją zespołowi;
- 4) wyznacza składy zespołów;
- 5) wyznacza terminy posiedzeń zespołów, zawiadamia o wyznaczonych terminach ministra, członków zespołów, osoby, wobec których wszczęto postępowanie, lub pełnomocników, o ile zostali ustanowieni, oraz obrońców, o ile zostali ustanowieni lub wyznaczeni z urzędu;

- 6) prowadzi korespondencję związaną z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- 7) przekazuje ministrowi dokumentację dotyczącą postępowania wyjaśniającego;
- 8) sporządza roczne sprawozdania z działalności sekcji i przekazuje je przewodniczącemu Komisji w terminie do dnia 28 lutego roku następnego.

2. W razie nieobecności wiceprzewodniczącego Komisji odpowiednią sekcją kieruje przewodniczący Komisji lub wyznaczony przez przewodniczącego Komisji inny członek tej sekcji.

§ 19. 1. 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.

2. Posiedzenia plenarne zwoływane są dla wszystkich członków Komisji lub dla członków poszczególnych sekcji.

3. Posiedzenie plenarne powinno być zwołane przynajmniej raz w roku.

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

5. Przewodniczący Komisji sporządza sprawozdania z posiedzeń Prezydium Komisji lub z posiedzeń plenarnych wszystkich członków Komisji.

6. Wiceprzewodniczący Komisji sporządza sprawozdania z posiedzeń plenarnych członków poszczególnych sekcji.

## Rozdział 5

### **Sposób ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania**

§ 20. 1. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej pokrywane są ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra.

2. 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.

§ 21. Koszty, o których mowa w § 20 ust. 2, 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.

§ 22. 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 samochodem stanowiącym ich własność lub przelotu samolotem koszty są zwracane w wysokości nieprzekraczającej 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 250 zł za dobę hotelową.

§ 23. Przewodniczącemu Komisji przysługuje miesięcznie wynagrodzenie w wysokości 800 zł.

§ 24. 1. Członkom Prezydium Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości 300 zł za udział w posiedzeniu Prezydium Komisji.

2. Za udział w posiedzeniu plenarnym Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości:

- 1) 300 zł — członkom Prezydium Komisji;
- 2) 200 zł — pozostałym członkom Komisji.

§ 25. 1. Wiceprzewodniczącemu Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości 500 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. 2, wynosi:

- 1) 800 zł za sprawę — dla przewodniczącego zespołu;
- 2) 400 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 reprezentowania 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

§ 26. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia do czynności podejmowanych przez Komisję po tym dniu stosuje się przepisy rozporządzenia.

§ 27. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Infrastruktury: *K. Opawski*