

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY**

z dnia 11 stycznia 2008 r.

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

(Dz. U. z dnia 23 stycznia 2008 r.)

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, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzecznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości;
- 3) regulamin działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej;
- 4) sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 5) wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć 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;
- 3) osobie uprawnionej - należy przez to rozumieć osobę, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości albo licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami.

**Rozdział 2
Organizacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

§ 3. 1. W ramach Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zwanej dalej "Komisją", działają trzy sekcje, odpowiednio dla:

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

2. W skład Komisji wchodzi:

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

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

§ 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 uprawnioną, 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", 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 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 osobie, 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 osobie, wobec której 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.

§ 9. 1. Osoba, wobec której wszczęto postępowanie, która ustanowiła obrońcę, jest obowiązana w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o posiedzeniu zespołu 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. 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. Obrońca z urzędu może bronić kilku osób, wobec których wszczęto postępowania, jeżeli ich interesy nie pozostają w sprzeczności.

§ 10. 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.

§ 11. 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. O terminie kolejnego posiedzenia zawiadamia się także obrońcę, o ile został ustanowiony lub wyznaczony z urzędu.

§ 12. 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 osobę, wobec której wszczęto postępowanie, o jej prawach i obowiązkach;

4) przedstawia na posiedzeniu zespołu zarzuty wobec osoby, wobec której wszczęto postępowanie, oraz okoliczności mające znaczenie w postępowaniu;

5) gromadzi dokumentację z przebiegu postępowania.

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

§ 13. 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, 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 wyjaśnieniach oraz dokumentach złożonych przez osobę, wobec której wszczęto postępowanie;

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) 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.

§ 14. 1. Zespół przekazuje właściwemu wiceprzewodniczącemu Komisji dokumentację z postępowania wyjaśniającego, w tym protokół końcowy, nie później niż 30 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

§ 15. 1. Przewodniczący Komisji reprezentuje Komisję i kieruje całokształtem spraw związanych z realizacją zadań Komisji, 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 do poszczególnych spraw;

4) z upoważnienia ministra zwraca się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego;

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.

§ 16. 1. Wiceprzewodniczący Komisji kieruje bezpośrednio odpowiednią sekcją, w szczególności:

1) informuje członków odpowiedniej sekcji o ustaleniach podjętych na posiedzeniach Prezydium Komisji;

2) dba o sprawny i niezakłócony przebieg postępowania wyjaśniającego;

3) zapoznaje się z dokumentacją dotyczącą postępowań wyjaśniających i przekazuje ją zespołowi;

- 4) wyznacza składy zespołów;
- 5) wyznacza terminy posiedzeń zespołów i zawiadamia o wyznaczonych terminach: ministra, członków zespołów, osoby, wobec których wszczęto postępowanie, 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.

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

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

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

Rozdział 5

Sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

§ 18. 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.

§ 19. Koszty, o których mowa w § 18, 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.

§ 20. 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 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 350 zł za dobę hotelową.

Rozdział 6

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

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

§ 22. 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 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.

§ 23. Członkom Prezydium Komisji przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniu Prezydium Komisji w wysokości:

- 1) 400 zł - dla przewodniczącego Komisji;
- 2) 200 zł - dla pozostałych członków Prezydium.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. 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.

§ 25. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia.³⁾

¹⁾ Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601 oraz z 2007 r. Nr 173, poz. 1218.

³⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 16, poz. 136), które na

podstawie art. 7 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.