



DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2025 r.

Poz. 1198

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW I GOSPODARKI¹⁾

z dnia 28 sierpnia 2025 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 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zwanej dalej „Komisją”;
- sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- rodzaje i sposoby ustalania kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz funkcjonowania Komisji;
- wysokość wynagrodzenia oraz zwrotu kosztów podróży i noclegów członków Komisji i obrońców z urzędu oraz sposoby ich ustalania, a także wysokość dodatkowego miesięcznego wynagrodzenia przewodniczącego Komisji.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

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

Rozdział 2

Organizacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

§ 3. 1. W skład Komisji wchodzi:

- przewodniczący Komisji;
- zastępcy przewodniczącego Komisji w liczbie nie większej niż trzech;
- pozostali członkowie.

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

¹⁾ Minister Finansów i Gospodarki kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2025 r. w sprawie szczególnego zakresu działania Ministra Finansów i Gospodarki (Dz. U. poz. 997).

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

- 1) przygotowuje sprawę albo przekazuje ją zastępcy przewodniczącego Komisji;
- 2) odpowiada za organizację postępowań wyjaśniających w sprawach nieprzekazanych zastępcy przewodniczącego Komisji oraz zapewnia sprawny i niezakłócony przebieg tych postępowań;
- 3) zapoznaje się z dokumentacją spraw;
- 4) prowadzi korespondencję związaną z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- 5) decyduje o przeprowadzeniu posiedzenia zespołu w formie, o której mowa w § 12 ust. 1, oraz informuje o tym uczestników posiedzenia;
- 6) wyznacza i odwołuje obrońców z urzędu do poszczególnych spraw;
- 7) z upoważnienia ministra zwraca się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych do przeprowadzenia postępowań wyjaśniających;
- 8) przedstawia wnioski o:
 - a) wypłatę wynagrodzeń członkom Komisji i obrońcom z urzędu po zakończeniu postępowania wyjaśniającego i przekazaniu dokumentacji ministrowi,
 - b) refundację innych wydatków związanych z przeprowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- 9) przekazuje członkom Komisji informacje niezbędne do jej działalności;
- 10) rozpatruje skargi na działalność zespołów lub członków Komisji;
- 11) zwołuje, za zgodą ministra, posiedzenia Prezydium Komisji i posiedzenia plenarne Komisji;
- 12) składa do ministra wnioski o przeprowadzenie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 13) opracowuje w celu publikacji orzecznictwo Komisji;
- 14) sporządza roczne sprawozdania z działalności Komisji i przekazuje je ministrowi w terminie do dnia 31 marca roku następnego;
- 15) zapewnia zgodność z prawem i jednolitość orzecznictwa Komisji.

2. Przewodniczący Komisji może upoważnić swojego zastępcę do wykonywania zadań przewodniczącego.

3. Zastępca przewodniczącego Komisji w sprawach przekazanych przez przewodniczącego Komisji:

- 1) odpowiada za organizację postępowań wyjaśniających oraz zapewnia sprawny i niezakłócony ich przebieg;
- 2) realizuje działania określone w ust. 1 pkt 3–7;
- 3) współdziała z przewodniczącym Komisji, aby zapewnić zgodność z prawem i jednolitość orzecznictwa Komisji.

§ 5. 1. Posiedzenia Prezydium Komisji zwołuje się 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.

Rozdział 3

Sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

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

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

§ 7. 1. Przewodniczący Komisji albo zastępca przewodniczącego Komisji:

- 1) wyznacza skład zespołu do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zwanego dalej „zespołem”, oraz wskazuje przewodniczącego zespołu;
- 2) dokonuje zmian w składzie zespołu;
- 3) przekazuje zespołowi dotychczas zgromadzoną dokumentację sprawy;
- 4) wyznacza termin pierwszego posiedzenia zespołu oraz, w razie konieczności, terminy kolejnych posiedzeń;
- 5) zawiadamia o terminie posiedzenia ministra, członków zespołu oraz uczestników posiedzenia, w tym rzeczoznawcę majątkowego, wobec którego wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 6) na wniosek rzeczoznawcy majątkowego, wobec którego wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej, wyznacza obrońcę z urzędu.

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

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

4. W postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym na skutek złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, o którym mowa w art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 oraz z 2025 r. poz. 769), do składu zespołu wyznacza się członków Komisji, którzy dotychczas nie brali udziału w sprawie.

5. 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 może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tej osoby lub że wynik postępowania może mieć wpływ na prawa lub obowiązki członka Komisji.

6. Członek Komisji powiadamia przewodniczącego Komisji lub zastępcę przewodniczącego Komisji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 5.

§ 8. 1. Zmian w składzie zespołu dokonuje się, jeżeli:

- 1) wobec członka zespołu wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 2) po wyznaczeniu składu zespołu wyszły na jaw okoliczności, o których mowa w § 7 ust. 5.

2. Zmian w składzie zespołu można dokonać, jeżeli członek zespołu:

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

§ 9. 1. Wyznaczając termin pierwszego posiedzenia zespołu, bierze się pod uwagę w szczególności:

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

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

§ 10. 1. Rzeczoznawca majątkowy, który ustanowił obrońcę, jest obowiązany, najpóźniej w dniu posiedzenia zespołu, przed którym ten obrońca został ustanowiony, zawiadomić o tym Komisję, podać imię i nazwisko obrońcy oraz jego adres do korespondencji, a także przekazać 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 zwrócić się o wyznaczenie obrońcy z urzędu nie później niż 7 dni przed posiedzeniem zespołu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym na skutek złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, o którym mowa w art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, przy czym może zostać ustanowiony lub wyznaczony z urzędu ten sam obrońca, który brał dotychczas udział w sprawie.

4. Na uzasadniony wniosek rzeczoznawcy majątkowego lub jego obrońcy z urzędu można wyznaczyć nowego obrońcę z urzędu w miejsce dotychczasowego.

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

§ 11. 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 zespołu może zostać utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk, o czym należy uprzedzić osoby uczestniczące w posiedzeniu.

4. Z każdego posiedzenia zespołu sporządza się protokół odzwierciedlający przebieg tego posiedzenia. Przed podpisaniem protokołu odczytuje się jego treść. Protokół podpisują wszyscy członkowie zespołu oraz rzeczoznawca majątkowy.

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

§ 12. 1. W uzasadnionych przypadkach posiedzenie zespołu może być przeprowadzone przy użyciu urządzeń technicznych umożliwiających wzięcie w nim udziału na odległość z jednoczesnym bezpośrednim przekazem obrazu i dźwięku (posiedzenie zdalne), jeżeli zostaną zapewnione warunki techniczne do pełnego i prawidłowego w nim udziału. Posiadanie odpowiednich warunków technicznych do udziału w posiedzeniu zdalnym wymaga potwierdzenia przez uczestników tego posiedzenia.

2. Protokół z posiedzenia zespołu przeprowadzonego w formie, o której mowa w ust. 1, podpisują wszyscy członkowie zespołu, a rzeczoznawca majątkowy składa oświadczenie, w formie ustnej do protokołu, o tym, że jego treść odzwierciedla przebieg tego posiedzenia. Przepis § 11 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

§ 13. W przypadku gdy podczas pierwszego posiedzenia zespołu nie można wyjaśnić wszystkich okoliczności sprawy, wyznacza się termin kolejnego posiedzenia zespołu. Przy wyznaczaniu terminu kolejnego posiedzenia zespołu przepis § 9 ust. 1 stosuje się odpowiednio. O terminie kolejnego posiedzenia zespołu zawiadamia się także obrońcę, o ile został ustanowiony albo wyznaczony z urzędu.

§ 14. 1. Przewodniczący zespołu kieruje pracami zespołu, 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 wyznaczonego 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 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 które 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, 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 odpowiednio przewodniczącemu Komisji albo zastępcy przewodniczącego Komisji dokumentację z postępowania wyjaśniającego, w tym protokół końcowy, w terminie 30 dni od dnia ostatniego posiedzenia zespołu.

2. Przewodniczący Komisji albo zastępca przewodniczącego Komisji sprawdza dokumentację 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 przekazanej przez zespół przewodniczący Komisji albo zastępca przewodniczącego Komisji zwraca tę dokumentację zespołowi w celu uzupełnienia lub poprawy.

4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych lub błędów w dokumentacji z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego przekazanej ministrowi po zakończeniu tego postępowania minister zwraca tę dokumentację Komisji w celu jej uzupełnienia lub poprawy.

Rozdział 4

Rodzaje i sposoby ustalania kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej oraz funkcjonowania Komisji, a także wysokość zwrotu kosztów podróży i noclegów członków Komisji i obrońców z urzędu oraz sposoby ich ustalania

§ 17. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej lub funkcjonowania Komisji obejmują wydatki na:

- 1) organizowanie posiedzeń Prezydium Komisji i posiedzeń plenarnych Komisji, a także posiedzeń zespołu;
- 2) organizowanie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 3) przygotowanie dokumentacji niezbędnej do działalności Komisji;
- 4) nabycie niezbędnych do działalności Komisji materiałów biurowych oraz publikacji specjalistycznych;
- 5) wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 6) podróże oraz noclegi 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 transportu;
- 3) potwierdzonych rachunków kosztów podróży;
- 4) wniosków o wypłatę wynagrodzeń;
- 5) innych dowodów potwierdzających poniesione wydatki.

§ 19. 1. Członkom Komisji i obrońcom z urzędu koszty podróży i noclegów są zwracane w przypadku:

- 1) podróży transportem kolejowym – do wysokości ceny biletu drugiej klasy wraz z opłatami dodatkowymi, w tym miejscówkami;
- 2) podróży transportem autobusowym – do wysokości ceny biletu;
- 3) podróży transportem lotniczym – do wysokości ceny biletu w klasie ekonomicznej;
- 4) podróży samochodem prywatnym – w wysokości stanowiącej iloczyn liczby przejechanych kilometrów trasą optymalną i stawki za kilometr przebiegu pojazdu;
- 5) noclegu – w wysokości poniesionych wydatków, jednak nie większej niż 600 zł za dobę hotelową.

2. Stawka za kilometr przebiegu pojazdu, o której mowa w ust. 1 pkt 4, wynosi 0,55 zł.

3. W przypadku odbycia podróży jednym samochodem przez kilku członków Komisji lub obrońców z urzędu zwrot kosztów podróży przysługuje wyłącznie temu członkowi Komisji albo obrońcy z urzędu:

- 1) który jest właścicielem lub współwłaścicielem samochodu albo
- 2) który użytkował samochód za pisemną zgodą właściciela.

4. Koszty noclegów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, są zwracane w przypadku, gdy posiedzenie Prezydium Komisji, posiedzenie plenarne Komisji lub posiedzenie zespołu odbywa się poza miejscowością zamieszkania członka Komisji lub obrońcy z urzędu.

5. Członkowie Komisji lub obrońcy z urzędu doręczają dokumenty potwierdzające odbycie podróży lub skorzystanie z noclegu, o których mowa w § 18, w terminie 21 dni od dnia zakończenia podróży. W przypadku doręczenia dokumentów za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 366 i 820) lub podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terytorium innego niż Rzeczpospolita Polska państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem dokumenty te zostały nadane odpowiednio w placówce tego operatora pocztowego lub podmiotu.

Rozdział 5

Wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania, a także wysokość dodatkowego miesięcznego wynagrodzenia przewodniczącego Komisji

§ 20. 1. Przewodniczącemu Komisji albo zastępcy przewodniczącego Komisji przysługuje wynagrodzenie w wysokości 1100 zł za każdą przygotowaną sprawę będącą przedmiotem postępowania wyjaśniającego.

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

- 1) 1300 zł – przewodniczącemu zespołu;
- 2) 1100 zł – członkowi zespołu;
- 3) 700 zł – obrońcy z urzędu.

3. W przypadku zmiany składu zespołu lub obrońcy z urzędu w trakcie postępowania wyjaśniającego wynagrodzenie ustala się w wysokości określonej w ust. 2, w proporcji zachodzącej między liczbą posiedzeń zespołu, w których uczestniczył członek zespołu lub obrońca z urzędu, a liczbą wszystkich posiedzeń zespołu.

4. Obrońcy z urzędu, który złożył rezygnację z obrony rzeczoznawcy majątkowego, wobec którego wszczęto postępowanie, wynagrodzenie nie przysługuje.

5. Przewodniczącemu Komisji przysługuje dodatkowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 2500 zł.

Rozdział 6

Przepis przejściowy i końcowy

§ 21. Do ustalenia wysokości wynagrodzeń członków Komisji oraz obrońców z urzędu w związku z postępowaniem wyjaśniającym w sprawach przekazanych Komisji do dnia 31 sierpnia 2025 r. stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia.

§ 22. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 września 2025 r.²⁾

Minister Finansów i Gospodarki: *A. Domański*

²⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1726), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463).