

Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości w Polsce

Stanisław Wieteska*

Streszczenie: *Cel* – ocena ryzyka funkcjonowania obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości w Polsce.

Metodologia badania – w artykule przeanalizowano dostępną literaturę przedmiotu, dane statystyczne, a także obowiązujące wraz z kolejnymi zmianami akty prawne.

Wynik – w artykule wykazano zbyt ogólnikowe podejście ustawodawcy do treści obowiązkowych ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości.

Oryginalność/wartość – artykuł jest jednym z pierwszych, który podejmuje dyskusję na temat funkcjonowania w praktyce powyższego ubezpieczenia w środowisku zarządców nieruchomości, a także ubezpieczeniowym.

Słowa kluczowe: ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, zarządca nieruchomości

Wprowadzenie

W Polsce znajduje się wiele obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej. Wymagają one stałej konserwacji i remontów. W celu uregulowania utrzymania tych obiektów wprowadzono ustawę o gospodarce nieruchomościami (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, dalej: o.g.n.). W ramach tej ustawy powołano zarządców nieruchomości. W artykule podjęto problematykę odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości, a także ich statusu zawodowego w Polsce. Zgodnie z ustawą podlegają oni obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej (OC).

Celem artykułu jest ocena ryzyka funkcjonowania zarządców nieruchomości w Polsce. Na tym tle charakteryzujemy ich ubezpieczenie obowiązkowe OC. Artykuł napisano na podstawie załączonej literatury przedmiotu. Wykorzystano publikacje o treści bezpośrednio związanej z praktyką działalności zarządców nieruchomości. Autor nie czuje się specjalistą w zakresie zarządzania nieruchomościami, lecz z racji zajmowania się ubezpieczeniami majątkowymi zwraca uwagę działom aktuarialnym i na ten specyficzny rodzaj ryzyka.

* prof. zw. dr hab. Stanisław Wieteska, Katedra Ubezpieczeń, Uniwersytet Łódzki, ul. Rewolucji 1905 r. nr 41, 90-214 Łódź, e-mail: sekubez@uni.lodz.pl.

1. Status społeczny zarządców nieruchomości

Pod pojęciem nieruchomości gruntowej rozumiemy grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (art. 4 pkt 1 o.g.n.).

Zasób nieruchomości to nieruchomość, która stanowi przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie została oddana w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego powyższych instytucji (art. 4 pkt 2 o.g.n.).

Przez stan nieruchomości rozumiemy zagospodarowanie, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Zarządzanie nieruchomością jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości w zasobach nieruchomości (art. 184 pkt 1 o.g.n.).

Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie określonym przepisami. Każdy zarządca nieruchomości musi posiadać uprawnienia do wykonywania zawodu. 17 lutego 2005 roku ukazało się Rozporządzenie Ministra Infrastruktury dotyczące nadawania uprawnień i licencji zawodowych (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r.). Zostały w nim szczegółowo określone:

- sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych, a także ich regulamin w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- sposób i tryb przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych i regulamin, sposób ustalania i rodzaje kosztów ponoszonych przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną,
- wzory licencji zawodowych w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- sposób prowadzenia centralnych rejestrów zarządców nieruchomości,
- sposób doskonalenia kwalifikacji zawodowych, ich udokumentowania i kryteriów oceny spełnienia tego obowiązku.

Zgodnie z art. 185 pkt 1, 1a, 1b, 1c o.g.n. zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej właścicielom nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej,
- bieżące administrowanie nieruchomością,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- opracowanie ekspertyz i doradztwa w zakresie zarządzania nieruchomością.

Zarządzanie nieruchomością może odbywać się osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod bezpośrednim nadzorem zarządcy. W przypadku zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska zarządca może podejmować czynności wykraczające poza wyżej wymienione, a mające na celu zmniejszenie szkód.

W 2007 roku było 15 033 licencje zarządcy nieruchomości. Do ponad 65 stowarzyszeń¹ należy około 8 tys. osób, które są zgrupowane w 4 federacjach (*Samorząd Zawodowy Rynku... 2008: 4*):

- Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości,
- Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości,
- Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości,
- Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.

Na koniec września 2011 roku było zarejestrowanych około 21,5 tys. zarządców nieruchomości (*Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury...*).

Obecnie od zarządcy nieruchomości wymaga się ukończenia studiów wyższych oraz ukończenia studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomością, znajomości języka angielskiego oraz praktyki zawodowej. Jak dowodzi praktyka, licencja jest atutem, ale najbardziej liczą się umiejętności praktyczne (*Czyż 2008: 18–19*).

22 września 2004 roku zmienione zostały zasady prowadzenia działalności zawodowej zarządców nieruchomości. Zmiany przyniosła uchwalona ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw z 21 czerwca 2014 roku (*Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw z 21 czerwca 2014 r.*). Celem nowelizacji ustawy było doprecyzowanie i uściślenie jej przepisów – na taką potrzebę wskazywały kilkuletnie doświadczenia w jej stosowaniu. Stosunkowo szeroki zakres zmian nastąpił w dziale V ustawy regulującej zasady prowadzenia działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami, w tym działalnością zarządców nieruchomości.

Zarządca nieruchomości to zawód zaufania publicznego. Przypomnijmy, że pojęcie „zawodu zaufania publicznego” pojawiło się po raz pierwszy wśród norm polskiego prawa konstytucyjnego w art. 17 ust. 1 Konstytucji uchwalonej w 1997 roku: „W drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyтым wykonaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony” (*Prace legislacyjne nad projektem ustawy... 2002: 28–34*). Do podstawowych atrybutów zarządcy nieruchomości jako zawodu zaufania publicznego powinniśmy zaliczyć między innymi:

- podejmowanie zadań ochronnych mieszkańców, osób postronnych, jak i interesu publicznego,
- ponoszenie odpowiedzialności karnej, zawodowej i cywilnej,
- konieczność doskonalenia zawodowego,
- wykonywanie swoich zadań w sposób nienaganny, rzetelny, etyczny, uczciwy i profesjonalny.

Oznacza to, że osoby takie zobowiązane są do kierowania się zasadą ochrony interesów stron, na rzecz których wykonują swoją czynność. Jeśli zarządca nie wypełnia rzetelnie obowiązków, podlega odpowiedzialności zawodowej bądź karom dyscyplinarnym (*Zarządca nieruchomości – nowy zawód... 1999: 33–34*).

21 stycznia 2005 roku ukazało się rozporządzenie w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej zarządców nieruchomości (*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 21 stycznia 2005 r.*). Określone zostały szczegółowo:

¹ Więcej na ten temat: (*Almanach Polskiego Rynku Nieruchomości*).

- organizacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej,
- regulamin działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- sposób ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, a także wynagrodzenia dla jej członków i doradców.

31 stycznia 2005 roku powołano skład osobowy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (Zarządzenie nr 2 Ministra Infrastruktury z 31 stycznia 2005 r.). Do dziś nie ma statystycznych danych o liczbie rozpatrywanych wniosków dotyczących zarządców nieruchomości.

2. Szczegółowe obowiązki zarządców nieruchomości

Należy zwrócić uwagę na zakres najważniejszych obowiązków nałożonych na zarządców nieruchomości (Niedźwiecki 2010: 22–23). Są to:

- bezpieczeństwo instalacji elektrycznych, wodociągowych, gazowych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody (kontrola przynajmniej raz na rok) (Toczyłowska 2004: 10–12),
- ocena stanu technicznego i sprawność połączeń osprzętu zabezpieczeń przeciwpożarowych i instalacji piorunochronowej, uziemień (Korzeniewski 2004: 1–4),
- prowadzenie książki obiektu i zbioru protokołów pokontrolnych,
- dokonywanie napraw i remontów zgodnie z planem,
- kontrola przewodów kominowych i wentylacyjnych (Ziomek 2007: 1–3; Duda 2009: 44–46),
- konserwacja anten TV i kamer telewizyjnych,
- konserwacja urządzeń pomiarowych,
- konserwacja instalacji energetycznych (Giera 1999: 9–10),
- dobra znajomość projektu technicznego nieruchomości (współpraca na linii biuro projektowe – przyszły zarządca),
- negocjacje z dostawcami mediów w zakresie cen usług,
- usługi serwisowe,
- dezynsekcja, deratyzacja, wywóz nieczystości, usuwanie śniegu z dachów (Pióro, Antoszkiewicz 2009: 20–23),
- konserwacje perlatorów i rekuperatorów ciepła²,
- usuwanie sopli, gołoledzi, nawiasów śnieżnych, śniegu z ulic dojazdowych.

Warto także wspomnieć, że Kodeks cywilny i ustawa o własności lokali przewidują trzy sposoby zarządu nieruchomością wspólną (Nykiel 2007: 10–14):

- umowny (na podstawie umowy, deklaracji lub statutu),
- ustawowy opierający się na regulacjach Kodeksu cywilnego,
- przymusowy, w przypadku gdy współwłaściciele nie są w stanie się porozumieć (Jachac 2011: 13).

² Rekuperatory ciepła – wymienniki ciepła używane do odzyskiwania ciepła, czynniki termodynamiczne, między którymi następuje wymiana ciepła (za: Wielka encyklopedia PWN: 237).

Oprócz powyższego spotkać się można z:

- zarządem we wspólnotach z udziałem gminy (Kowszuk 2011b: 28–29),
- zarządem z udziałem zakładów pracy,
- zarządcami we wspólnotach mieszkaniowych (Tertelis 2007:40–43).

Z kolei J. Kowszuk wprowadza pojęcie zarządcy publicznego (Kowszuk 2012: 32–34).

Zarządca publiczny ma styczność z wieloma przepisami dotyczącymi:

- okresu własności bądź posiadania nieruchomości,
- specyfiki nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- szeroko rozumianych procesów reprivatyzacyjnych,
- dużych, różnorodnych i złożonych zasobów mieszkaniowych na terenie miast.

Zarządca publiczny działa w sformalizowanych prawniczych środowiskach pod wpływem opinii publicznej i osób o wysokich kompetencjach.

Zostanie zarządcą nieruchomości wymaga zapoznania się z licznymi zagadnieniami (*Zawód: Zarządca nieruchomości* 2000: 10–13). Specjalistyczne kursy z zakresu zarządzania nieruchomościami przewidują co najmniej 140 godzin wykładów między innymi z zakresu prawa, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki nieruchomościami, rynku nieruchomości.

Najczęściej zarządcy nieruchomości kojarzą się z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, tymczasem poszukiwani są zarządcy między innymi (Bolkowski 2008: 12–13; *Nowe specjalizacje zarządców nieruchomości* 2007: 16–19):

- a) domów wakacyjnych w miejscowościach kuracyjnych: całoroczne czy sezonowe wykorzystanie powoduje, że kuracjusze wymagają fachowej opieki urzędzeń rekreacyjnych;
- b) super- i hipermarkety – są to obiekty wielofunkcyjne, zyskujące coraz większą popularność wśród mieszkańców;
- c) obiekty sportowe, obiekty sektora publicznego, nieruchomości instytucjonalne.

W zarządzaniu występuje wiele elementów, które muszą współgrać, uzupełniać się i wzajemnie przenikać. Zarządca nieruchomości, koordynując i kontrolując zakres realizacji, jakość wykonania i terminowość prac składających się na proces zarządzania, musi równocześnie dbać o możliwe wysokie wpływy z nieruchomości i optymalne koszty jej utrzymania. Dobra znajomość skomplikowanej problematyki zarządzania nieruchomościami jest potrzebna już w procesie powstania nieruchomości. Ma to wpływ na jej późniejszą eksploatację, wartość użytkową i jest podstawą dobrze prosperującego biznesu.

W dziedzinie zarządzania nieruchomościami wyróżnia się dwa podstawowe obszary występowania ryzyka: niekontrolowane i kontrolowane (*Ryzyko w zarządzaniu nieruchomościami* 2011: 83–84; Bolkowski 2011: 33–34). Do ryzyk niekontrolowanych zalicza się między innymi:

- niestabilne ustawodawstwo (nieprecyzyjność zapisów),
- zmienność stóp procentowych i kursów walut,
- braki w planach zagospodarowania przestrzennego,
- niestabilność w polityce podatkowej,
- monopolistyczną postawę dostawców mediów.

Do ryzyk kontrolowanych zaliczyć można między innymi:

- skutki zaniedbań remontowych,
- zużycie, dekapitalizacja obiektów,
- braki planów napraw i przeglądów,
- ograniczone możliwości finansowania utrzymania obiektów,
- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców.

Należy także dodać, że na każdym zarządcy spoczywa obowiązek etycznego wykonywania powierzonych obowiązków (Kowszuk 2011a: 31–32).

3. System doskonalenia zawodowego zarządców nieruchomości

17 kwietnia 2008 roku ukazało się Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, które dotyczy między innymi stałego doskonalenia zawodowego zarządców nieruchomości (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 kwietnia 2008 r.). Zostały w nim określone:

- sposoby stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych zarządców nieruchomości,
- kryteria oceny spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

W komentarzu praktyków do tego rozporządzenia wskazuje się, że nie wszyscy zarządcy przestrzegają przepisów o szkoleniu, kwestionuje się treść merytoryczną szkoleń, sposoby kontroli i jakość kształcenia (*O podnoszeniu kwalifikacji zawodowych zarządców nieruchomości* 2009: 1–40).

14 lipca 2010 roku ukazało się rozporządzenie w sprawie wymogów programowych w zakresie szkolenia między innymi zarządców nieruchomości (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 lipca 2010 r.). W załączniku do tego rozporządzenia określone zostały grupy tematyczne dla kursów specjalistycznych i szkoleń zarządców nieruchomości.

30 lipca 2010 roku ukazało się rozporządzenie, które precyzuje rozporządzenie z 18 kwietnia 2008 roku (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 lipca 2010 r.). Ponadto określa:

- a) formy i zasady zgłaszania programów kształcenia przez organizatorów doskonalenia oraz potwierdzenia przez nich ich aktualności;
- b) formy i zasady prowadzenia i publikacji rejestru zgłoszonych programów kształcenia.

System szkolenia zarządców nieruchomości jest ważny, ma na celu zmniejszyć szkody w gospodarce nieruchomościami. Zakłada się, że w każdym aspekcie doskonalenia zawodowego zarządców zwraca się uwagę na najbardziej ryzykowne dziedziny zarządzania nieruchomościami. Dodatkowo, każda forma doskonalenia zawodowego została objęta systemem punktacji (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r.: załącznik nr 13).

4. Konstrukcja ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości

Podstawą odpowiedzialności cywilnej za szkodę są przepisy Kodeksu cywilnego (k.c.). Do wypadków będących przedmiotem naszych zainteresowań ma zastosowanie art. 415 k.c., który stanowi, że „kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej

naprawienia”. Przesłankami odpowiedzialności cywilnej odszkodowawczej są między innymi:

- zachowanie się wyrządzającego szkodę na przykład: (Lewandowski 2006b: 20–21; Lewandowski 2006a: 17–18),
- szkoda na osobie lub mieniu,
- adekwatny (normalny, przeciętny) związek między zachowaniem się a szkodą,
- wina sprawcy szkody, która może być: obiektywna (bezprawność polegająca na naruszeniu przepisów prawa lub zasad współżycia społecznego) i subiektywna (polega na nagannym zachowaniu się w postaci złego zamiaru lub rażącego niedbalstwa).

21 września 2004 roku ukazało się rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

12 października 2010 roku opublikowano rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności takich samych jak w rozporządzeniu Ministra Finansów z 21 września 2004 roku.

13 grudnia 2013 roku ukazała się kolejna nowelizacja rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. W rozporządzeniu z 21 września 2004 roku i w rozporządzeniu z 12 października 2010 roku zakres odpowiedzialności zarządcy nieruchomości określono „za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1, 1a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami”. W rozporządzeniu z 13 grudnia 2013 roku zakres odpowiedzialności określono „za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego w okresie ubezpieczenia w związku z zarządzaniem nieruchomością”.

We wszystkich rozporządzeniach przyjmuje się, że jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje swoje czynności przy pomocy innych osób działających pod jego nadzorem, ubezpieczenie OC „obejmuje również odpowiedzialność cywilną zarządcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tych osób”. W żadnym z wymienionych rozporządzeń nie zostały określone pojęcia „działanie” i „zaniechanie” ubezpieczonego. Są to pojęcia potocznie używane i mogą być różnie interpretowane. Ustawodawca nie zdefiniował również pojęcia szkody w przypadku zarządzania nieruchomością.

Jak łatwo zauważyć, zakres odpowiedzialności w rozporządzeniu z 13 grudnia 2013 roku jest szerszy w porównaniu z poprzednimi, gdyż mówi się o szkodach „w związku z zarządzaniem nieruchomością”. „Zarządzanie nieruchomością” jest pojęciem bardzo szerokim i różnie rozumianym. Należy domniemać, że odnosi się ono do ustaleń rozdziału 3 „Zarządzanie nieruchomością” ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W skrajnym przypadku zarządca nieruchomości może przyczynić się do katastrofy budowlanej. Zgodnie z Kodeksem karnym, w szczególności art. 163 §1, „Kto spowoduje zdarzenie, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób albo mieniu w wielkich rozmiarach mające postać: zawalenia się budowli, zalewu albo obsuwaniu się skał lub śniegu, podlega karze wolności do lat 10”. Ustawa z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane zobowiązuje między innymi zarządcę do usunięcia skutków katastrofy budowlanej. Zarządca nieruchomości

zobowiązany jest aktywnie włączyć się w ograniczenie skutków katastrofy budowlanej (*Zarządca wobec katastrofy budowlanej* 2006: 5–6; *Katastrofy w trakcie budowy użytkownika lub rozbiórki obiektu budowlanego* 2005: 7–10; *Stanowisko technika wobec prawniczej oceny winy zarządcy budynku o spowodowanie katastrofy budowlanej* 2005: 4) w trybie nadzwyczajnym (udzielenia wszechstronnej pomocy) i w trybie zwykłym (np. powołanie komisji w celu ustalenia przyczyn katastrofy).

W żadnym z przywołanych rozporządzeń ustawodawca nie wskazuje odpowiedzialności za szkody:

- a) polegające na uszkodzeniu, zniszczeniu lub utracie rzeczy wyrządzonych przez ubezpieczonego małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu, rodzeństwu, a także powinowatemu w tej samej linii lub stopniu, osobie pozostającej w stosunku przysposobienia oraz jej małżonkowi, jak również z którą ubezpieczony pozostaje we wspólnym pożyciu; w świetle powyższego odpowiedzialność „za szkody inne” muszą spełniać powyższy warunek;
- b) polegające na zapłacie kar umownych, które mogą być nałożone na zarządcę nieruchomości;
- c) powstałych wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru; zarządca nieruchomości nie ponosi odpowiedzialności na przykład za zachowanie się kibiców sportowych czy uczestników imprez masowych o zwiększonym ryzyku.

Rozporządzenie z 12 października 2010 roku i rozporządzenie z 13 grudnia 2013 roku również nie precyzuje, za ile maksymalnie „osób innych” działających pod nadzorem zarządcy ponosi on odpowiedzialność.

5. Minimalna suma gwarancyjna

Jak wiadomo, suma gwarancyjna jest górną granicą odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń. Powinna ona odwzorować funkcje ubezpieczenia jako rodzaju zabezpieczenia gwarantującego ochronę zarządcom nieruchomości. Innymi słowy, suma gwarancyjna powinna odzwierciedlać ryzyko pracy zarządcy nieruchomości. Coraz więcej mówi się o kategorii „utraconych korzyści”, które powinny być w niej uwzględnione.

Suma gwarancyjna jest wielkością wyczerpywaną. Ustawodawca nie określił reguł zaspokajania roszczeń z sumy gwarancyjnej, pozostawiając to zakładowi ubezpieczeń.

W rozporządzeniach z 12 października 2010 roku i 13 grudnia 2013 roku mówi się o odpowiedzialności „za jedno zdarzenie lub wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia”. Wszystkie zdarzenia obejmują i jedno zdarzenie – jest to dublowanie treści. W rozporządzeniach z 21 września 2004 roku, z 12 października 2010 roku oraz z 13 grudnia 2013 roku ustawodawca utrzymuje stałą minimalną sumę gwarancyjną na poziomie 50 tys. euro. Zatem prawie 10-letnie doświadczenie wskazuje, że tak określona minimalna suma gwarancyjna spełnia swoją funkcję. Wiadomo, że minimalna suma gwarancyjna jest granicą odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń. Ustalając minimalną sumę gwarancyjną, ustawodawca pozostawia zakładom ubezpieczeń otwartą możliwość ustalenia wyższych sum gwarancyjnych.

6. Kalkulacyjny punkt widzenia

Już z faktu, że ta grupa zawodowa jest objęta obowiązkowym ubezpieczeniem, wynika, że pole ubezpieczeniowe jest ściśle określone. Do tego należy dodać osoby „inne” pomagające zarządcy nieruchomości w wykonywaniu czynności. Dla potrzeb kalkulacji składki należy rozróżnić zarządców nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych. Stąd częstość szkód w tych grupach może być różna.

W 2001 roku odnotowano 12 skarg na zarządców, a w 2007 roku było ich już 206 (Scholl 2008: 7–10). Po rozpatrzeniu przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej ukarano 87 zarządców, co w skali całej populacji wynosi: $\frac{87}{15170} = 0,00573$.

Po uwzględnieniu udziału kosztów działalności w składce przypisanej stopa składki rocznej wyniosłaby około 1%. Należy dodać, że częstość szkód zależy od wywiązania się z nałożonych obowiązków na zarządców nieruchomości a także od profesjonalnego opanowania ryzyka.

Uwagi końcowe

Przedstawiona powyżej problematyka okazuje się skomplikowana i trudna. Z przeprowadzonych rozważań łatwo dostrzegamy:

- solidne podstawy prawne i literaturowe zawodu zarządcy nieruchomości,
- rosnący status społeczny tej grupy zawodowej,
- potrzebę obowiązkowego ubezpieczenia OC,
- konieczność nowelizacji rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości z uwagi na zbyt ogólnikowy jego charakter.

Ograniczone ramy artykułu nie pozwoliły na głębszą analizę problematyki. Koniecznością są dalsze prace badawcze, które powinny pójść w kierunku wskazania efektywności ubezpieczenia OC zarządców nieruchomości.

Literatura

- Almanach polskiego rynku nieruchomości* (2003), Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Warszawa.
- Bolkowski J. (2008), *Nowe specjalizacje zarządców nieruchomości*, „Administrator” nr 3.
- Bolkowski J. (2011), *Ryzyko w zarządzaniu nieruchomościami*, „Administrator” nr 1.
- Czyż A. (2008), *Licencja w pracy zarządcy nieruchomości – czy warto ją mieć*, „Administrator” nr 11.
- Duda R. (2009), *Okresowe przeglądy techniczne budynków*, „Materiały Budowlane” nr 12.
- Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z 6 października 2011 r. obwieszczenie w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze zarządców nieruchomości, DzU nr 11, poz. 57.
- Giera M. (1999), *Odpowiedzialność właścicieli lub zarządców budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej za stan techniczny i bezpieczeństwo instalacji energetycznych*, „Administrator” nr 3.
- Jachacy K. (2011), *Zarządca przymusowy we wspólnocie mieszkaniowej*, „Administrator” nr 10.

- Katastrofy w trakcie budowy użytkowania lub rozbiórki obiektu budowlanego* (2005), „Administrator” nr 3.
- Korzeniewski W. (2004), *Okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych*, „Administrator” nr 12.
- Kowszuk J. (2011a), *Etyka zarządcy nieruchomości*, „Administrator” nr 7–8.
- Kowszuk J. (2011b), *Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi*, „Administrator” nr 12.
- Kowszuk J. (2012), *Zawód zarządcy publiczny*, „Administrator” nr 2.
- Lewandowski K. (2006a), *Zły stan techniczny ze względu na brak środków*, „Administrator” nr 6.
- Lewandowski K. (2006b), *Odpowiedzialność zarządców za błędną decyzję*, „Administrator” nr 7–8.
- Niedźwiecki R. (2010), *Zarządcy a administrator*, „Administrator” nr 4.
- Nowe specjalizacje zarządców nieruchomości* (2007), „Administrator” nr 7–8.
- Nykiel S. (2007), *Wybrane problemy zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych*, „Administrator” nr 5.
- O podnoszeniu kwalifikacji zawodowych zarządców nieruchomości* (2009), „Administrator” nr 11.
- Pióro Z., Antoszkiewicz E. (2009), *Batman kontra śnieg na dachu – koniec koszmaru zarządców*, „Administrator” nr 9.
- Prace legislacyjne nad projektem ustawy o zawodach zaufania publicznego* (2002), „Rzecznawca Majątkowy” 10–12.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, DzU nr 207, poz. 2114.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, DzU nr 16, poz. 136.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, DzU nr 35, poz. 314 ze zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, DzU nr 80, poz. 475 i nr 235, poz. 1597 ze zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 lipca 2010 r. w sprawie wymogów programowych dla kursów specjalistycznych, szkoleń i seminariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, DzU nr 127, poz. 859 ze zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 lipca 2010 r. w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, DzU nr 140, poz. 945.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, DzU nr 205, poz. 1359.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, DzU, poz. 1616.
- Ryzyko w zarządzaniu nieruchomościami* (2011), „Administrator” nr 1.
- Samorząd Zawodowy Rynku Nieruchomości* (2008), „Administrator” nr 7–8.
- Scholl I. (2008), *Odpowiedzialność zawodowa zarządcy*, „Administrator” nr 6.
- Stanowisko technika wobec prawniczej oceny winy zarządcy budynku o spowodowanie katastrofy budowlanej* (2005), „Administrator” nr 4.
- Tertelis M. (2007), *Problemy wspólnot mieszkaniowych a jakość obsługi przez zarządcę nieruchomości cz. 1*, „Nieruchomości” nr 9.

- Toczyłowska B. (2004), *Odpowiedzialność właścicieli lub zarządców budynków mieszkalnych za stan techniczny instalacji wodociągowych i jakość wody*, „Administrator” nr 11.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw z 21 czerwca 2014 r. (DzU z 2014 r., nr 141, poz. 1492).
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami, DzU z 2010 r., nr 102 poz. 651.
- Wielka encyklopedia PWN* (2004), t. 23, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Załącznik nr 13 do Rozporządzenia Ministra infrastruktury z 17 lutego 2005 r.* (2005), „Administrator” nr 1–3.
- Zarządca nieruchomości – nowy zawód – kwalifikacje – odpowiedzialność* (1999), „Administrator”, nr 7–8.
- Zarządca wobec katastrofy budowlanej* (2006), „Administrator” nr 3.
- Zarządzenie nr 2 Ministra Infrastruktury z dnia 31 stycznia 2005 r. w sprawie powołania komisji odpowiedzialności zawodowej* (2005), „Rzecznawca Majątkowy” nr 1–3.
- Zawód: Zarządca nieruchomości* (2000), „Administrator” nr 10.
- Ziomek G. (2007), *Kontrole obiektów budowlanych*, „Administrator” nr 3.

COMPULSORY CIVIL LIABILITY INSURANCE OF PROPERTY MANAGERS IN POLAND

Abstract: *Objective* – The aim of the article is to assess the risk of the operation of compulsory civil liability insurance of property managers in Poland.

Research Methodology – The article analyzes the available literature, statistical data as well as current and subsequent changes in legislation.

Result – The article shows too vague approach of the legislator to the content of compulsory insurance of civil liability of property managers.

Originality/Value – The article is one of the first, which takes the discussion on the functioning in practice of the above insurance among property managers and insurance environment.

Keywords: liability insurance, property manager

Cytowanie

- Wieteska S. (2015), *Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości w Polsce*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 892, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 78, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 145–155; www.wneiz.pl/frfu.

