

*Ogólnopolskie
Stowarzyszenie Zarządców
Nieruchomości
„EKSPERT”*

OC ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

Dr Maria Błoszczyńska

mariabloszczyńska@wp.pl

Warszawa 27.10.2015

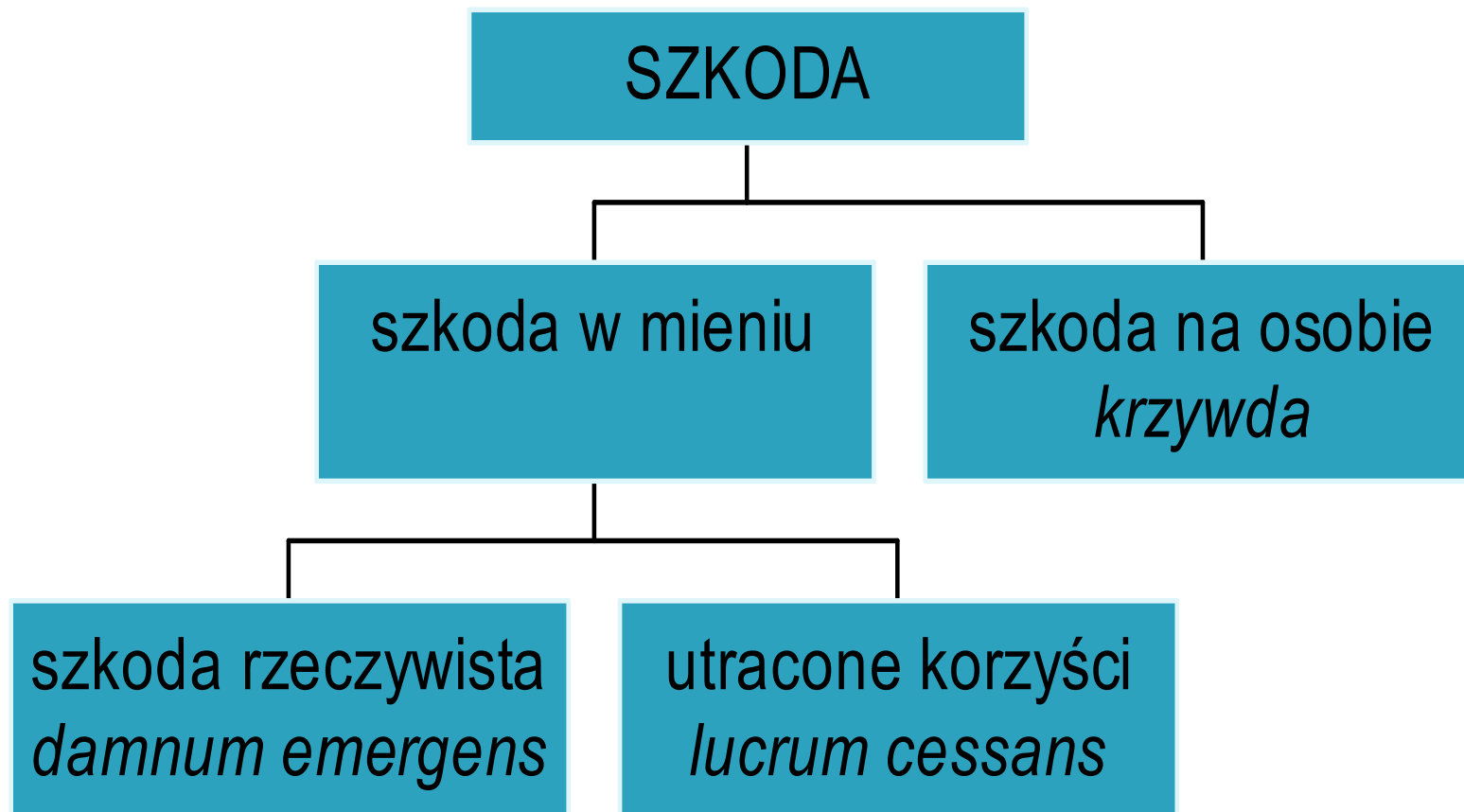
plan

- Ogólna charakterystyka odpowiedzialność cywilnej
- Odpowiedzialność cywilna zarządcy nieruchomości
- Podstawy prawne umowy ubezpieczenia obowiązkowego
- Zakres ochrony ubezpieczeniowej zgodnie z RMF
- Wyłączenia odpowiedzialności
- Przykłady roszczeń

- Program dla Członków OSLZN „EKSPERT”



Odpowiedzialność cywilna – wg KC



Odpowiedzialność cywilna – wg KC

Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim

▶ deliktowa (art. 415 i nast. KC)

Art. 415. Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

- *Art. 433. Za szkodę wyrządzoną wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem jakiegokolwiek przedmiotu z pomieszczenia jest odpowiedzialny ten, kto pomieszczenie zajmuje, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą zajmujący pomieszczenie nie ponosi odpowiedzialności i której działaniu nie mógł zapobiec.*
- *Art. 434. Za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części odpowiedzialny jest samoistny posiadacz budowli, chyba że zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części nie wynikało ani z braku utrzymania budowli w należytych stanie, ani z wady w budowie.*



Odpowiedzialność cywilna – wg KC

▶ kontraktowa (art. 471 nast. KC)

- ▶ Art. 471. Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.
- ▶ Art. 472. Jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.
- ▶ Art. 473. § 1. Dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi.
- ▶ § 2. Nieważne jest zastrzeżenie, iż dłużnik nie będzie odpowiedzialny za szkodę, którą może wyrządzić wierzycielowi umyślnie.
- ▶ Art. 474. Dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawy



Odpowiedzialność cywilna – wg KC

- ▶ **stałe przesłanki odpowiedzialności**
 - zdarzenie + skutek + związek przyczynowo-skutkowy
- ▶ **zmiennie przesłanki odpowiedzialności**
 - wina / ryzyko / zbieg roszczeń



Odpowiedzialność cywilna a ubezpieczenie

szkoda w ujęciu cywilno-prawnym

ograniczenia pojęcia szkody wynikające z umowy ubezpieczenia

szkoda w ujęciu ubezpieczeniowym



Ustawa o gospodarce nieruchomościami

▶ Art. 185

Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.



Ustawa o gospodarce nieruchomościami

- ▶ Art. 186.
- ▶ Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.
- ▶ Minister właściwy do spraw instytucji finansowych (...) w drodze rozporządzenia, określi szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego (...)



Ubezpieczenie obowiązkowe

Kodeks cywilny



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

Rozporządzenie Ministra Finansów

Ustawa szczegółowa



Umowa ubezpieczenia



Kodeks cywilny – umowa ubezpieczenia

- ▶ Księga III tytuł XXII art. 805–834
 - Umowa ubezpieczenia a zapłata składki
 - przedawnienie roszczeń z umowy ubezpieczenia
 - terminy wypłaty świadczeń
 - deklaracja ryzyka i współpraca stron umowy ubezpieczenia
 - kodeksowe uregulowania dotyczące konstrukcji umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

- ▶ Brak możliwości odmówienia przez ubezpieczyciela zawarcia umowy ubezpieczenia obowiązkowego (jeśli je prowadzi)
- ▶ W przypadku braku odpowiedzi na zapytania ze strony ubezpieczyciela – po 14 dniach ubezpieczenie jest zawarte (milczący akcept)
- ▶ Umowa ubezpieczenia zawarta z naruszeniem przepisów ustawy – uznaje się za zawartą zgodnie z obowiązującymi przepisami
- ▶ Suma gwarancyjna stanowi górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

▶ Art. 8

- Jeżeli ubezpieczający nie podał zakładowi ubezpieczeń znanych sobie okoliczności, o które zakład ubezpieczeń zapytywał przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego i które pociągają za sobą istotną zmianę prawdopodobieństwa wypadku ubezpieczeniowego, zakład ubezpieczeń ma prawo żądać odpowiedniej zmiany wysokości składki ubezpieczeniowej z uwzględnieniem zwiększenia prawdopodobieństwa wypadku ubezpieczeniowego wskutek okoliczności niepodanych do jego wiadomości.
- W razie zawarcia przez zakład ubezpieczeń umowy ubezpieczenia obowiązkowego mimo braku odpowiedzi na poszczególne pytania, pominięte okoliczności uważa się za nieistotne.



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

▶ Art. 9.

- Umowa ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej obejmuje odpowiedzialność cywilną podmiotu objętego obowiązkiem ubezpieczenia za szkody wyrządzone czynem niedozwolonym oraz wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, o ile nie sprzeciwia się to ustawie lub właściwości (naturze) danego rodzaju stosunków.
- Umowa ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w art. 4 pkt 1 i 2, obejmuje również szkody wyrządzone umyślnie lub w wyniku rażącego niedbalstwa ubezpieczającego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność.



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

- ▶ Odpowiedzialność za zdarzenia które miało miejsce w okresie ubezpieczenia,
- ▶ Umowa ubezpieczenia obowiązkowego nie może obejmować ubezpieczeniem okresu poprzedzającego zawarcie tej umowy,
- ▶ Ustalenia spełnienia lub nieistnienia obowiązku ubezpieczenia można dochodzić przed sądem powszechnym,



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

- ▶ Regres (nietypowy) – gdy szkoda została wyrządzona przez ubezpieczonego lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, w stanie po użyciu alkoholu lub w stanie nietrzeźwości albo po użyciu środków odurzających, substancji psychotropowych lub środków zastępczych w rozumieniu przepisów o przeciwdziałaniu narkomanii



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

- ▶ W przypadku opłacania składki ubezpieczeniowej w ratach, niezapłacenie raty składki nie powoduje ustania odpowiedzialności
- ▶ Zakład ubezpieczeń wypłaca odszkodowanie lub świadczenie na podstawie uznania roszczenia uprawnionego, zawartej z nim ugody, prawomocnego orzeczenia sądu
- ▶ Terminy wypłaty świadczeń 30 dni/14 dni/90 dni



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

W granicach sumy gwarancyjnej zakład ubezpieczeń jest obowiązany:

- ▶ zwrócić ubezpieczającemu, uzasadnione okolicznościami zdarzenia, koszty poniesione w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody.
- ▶ zwrócić ubezpieczającemu niezbędne koszty obrony w postępowaniu karnym i koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą zakładu ubezpieczeń.



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

Art. 17 *przyczynienie się do winy*

- ▶ Jeżeli osoba objęta ubezpieczeniem obowiązkowym odpowiedzialności cywilnej lub osoba występująca z roszczeniem, z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, nie dopełniły obowiązków wymienionych w art. 16, a miało to wpływ na ustalenie istnienia lub zakresu ich odpowiedzialności cywilnej bądź też na zwiększenie rozmiarów szkody, zakład ubezpieczeń może dochodzić od tych osób zwrotu części wypłaconego uprawnionemu odszkodowania lub ograniczyć wypłacane tym osobom od-szkodowanie. Ciężar udowodnienia faktów, uzasadniających zwrot zakładowi ubezpieczeń części odszkodowania lub ograniczenia odszkodowania, spoczywa na zakładzie ubezpieczeń.



Ustawa o ubezpieczeniach obowiązkowych

- ▶ Poszkodowany może dochodzić roszczeń bezpośrednio od zakładu ubezpieczeń. O zgłoszonym roszczeniu zakład ubezpieczeń powiadamia niezwłocznie ubezpieczonego
- ▶ Powództwo o roszczenie wynikające z umów ubezpieczeń obowiązkowych można wytoczyć bądź według przepisów o właściwości ogólnej, bądź przed sąd właściwy dla miejsca zamieszkania lub siedziby poszkodowanego lub uprawnionego z umowy ubezpieczenia.
- ▶ W postępowaniu sądowym o naprawienie szkody objętej ubezpieczeniem obowiązkowym odpowiedzialności cywilnej jest niezbędne przyzwanie zakładu ubezpieczeń.



RMF z dnia 13.12.2013

- ▶ Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie ubezpieczenia, w związku z zarządzaniem nieruchomością.
- ▶ W przypadku gdy zarządca nieruchomości wykonuje czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego zarządcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tych osób.



RMF z dnia 13.12.2013

- ▶ obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością.
- ▶ minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC, w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 50 000 euro.
- ▶ kwota, o której mowa w ust. 1, jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta



Wyłączenia odpowiedzialności

Ubezpieczenie OC nie obejmuje szkód:

1. polegających 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 osobie, z którą ubezpieczony pozostaje we wspólnym pożyciu;
2. polegających na zapłacie kar umownych;
3. powstałych wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru.

„Ubezpieczenie OC obejmuje wszystkie szkody – bez możliwości umownego ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela” – brak fransyz / udziałów własnych




Przykłady roszczeń

- ▶ Zalanie mieszkania na skutek uszkodzenia gzymsów
- ▶ Uszkodzenie pojazdu zaparkowanego pod budynkiem na skutek upadku bryły lodu
- ▶ Błędny pomiar nieruchomości – roszczenia z tytułu niewłaściwego naliczenia czynszu
- ▶ Zapłata nienależnego podatku VAT



Program dla OSLZN „Ekspert”

- ▶ Okres obowiązywania programu: 12 miesięcy
 - ▶ Okres ubezpieczenia: 12 miesięcy
 - ▶ Ubezpieczający/Ubezpieczony: każdy podmiot (zarządca) indywidualnie, będący pełnoprawnym członkiem Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości „Expert”
 - ▶ Zakres ubezpieczenia: zgodny z rozp. MF
 - ▶ Franszyzy/Udział własny: brak
 - ▶ Ubezpieczyciel: TU UNIQA S.A.
- 

Program dla OSZLN „Ekspert”

Suma gwarancyjna	50.000 EURO
Roczny przychód zarządcy w zł	Składka roczna
0 – 400.000	400 zł
400.001 – 1.000.000	600 zł
1.000.001 – 2.000.000	900 zł
powyżej 2.000.000	ustalana indywidualnie



Program dla OSZLN „Ekspert”

- ▶ Możliwość wykupienia wyższej sumy ubezpieczenia – max do SG 200.000 EURO ze zniżką 50% w stosunku do wyliczeń taryfowych
- ▶ Dla zarządców, którzy mieli w ciągu ostatnich trzech lat szkodę lub występują o wyższą sumę gwarancyjną – niż 200.000 EURO – indywidualna wycena wniosku
- ▶ inne świadczenia – wg potrzeb



Sposób korzystania z Programu

- ▶ <http://www.ekspert-oslzn.pl>
- ▶ Zakładka ubezpieczenie „OC” zarządców
- ▶ Wniosek
- ▶ Adres e-mail:
ubezpieczenie.zarzadcy@lentus.pl
- ▶ Inne sprawy ubezpieczeniowe – wg indywidualnego zapotrzebowania

