



ABC... ZAWODOWEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ (6)

Zawodowa odpowiedzialność cywilna zarządcy nieruchomości

Zarządca nieruchomościami jest: osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami na własny rachunek i własne ryzyko lub osobą wykonującą zadania powierzone jej przez właściciela nieruchomości.

Obowiązki zarządcy ramowo zostały określone w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami (art. 186) i obejmują kompleksową obsługę, w tym także podejmowanie decyzji związanych z bieżącym zarządzaniem nieruchomością oraz analizowanie i monitorowanie wszystkich czynników wpływających na prowadzenie racjonalnej gospodarki powierzonym miejscem.

Bardzo często w praktyce zarządca nieruchomości jest mylony z administratorem obiektu. Rozróżnienie, czy dany podmiot jest administratorem obiektu, czy też zarządcą obiektu budowlanego, wpływa na obowiązki związane z utrzymaniem budynku w odpowiednim stanie.

Dlatego ważne jest dokładne analizowanie umowy podpisanej z właścicielem, w której określone są obowiązki ciążące na podmiocie. Z tym wiąże się jego prawna odpowiedzialność, a co za tym idzie – odpowiedzialność ubezpieczyciela, z którym zawiera ubezpieczenie, odpowiedzialności cywilnej.

Jeżeli w umowie wskazuje się na przeprowadzanie bieżących napraw nieruchomości (zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego obiektu), remontów czy reprezentowanie właściciela przed organami publicznymi, to można stwierdzić, że jest to zarządca obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej

Na podstawie art. 186 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami każdy zarządca nieruchomości musi posiadać obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC).

Celem tego ubezpieczenia jest zapewnienie ochrony w obszarze odpowiedzialności cywilnej związanej z wykonywaniem pracy za-

Kolejnym zawodem związanym z obsługą rynku nieruchomości, wywodzącym się z ustawy o gospodarce nieruchomościami, wymagającym obowiązkowego ubezpieczenia OC jest zarządca nieruchomości. Jest to zawód regulowany i wykonywanie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami wymaga posiadania odpowiednich kwalifikacji i uprawnień, ale nie jest wymagana żadna licencja.

zarządcy nieruchomości. Posiadanie takiego ubezpieczenia daje poczucie bezpieczeństwa w zakresie zarządu obiektami (nieruchomościami) i przynosi wiele korzyści. Z jednej strony to gwarancja i wzrost zaufania w oczach klientów, z drugiej zaś to zabezpieczenie finansowe zarządcy w przypadku szkody powstałej w wyniku działania ubezpieczonego w związku z zarządzaniem określoną nieruchomością na podstawie zawartej umowy.

OC zarządców nieruchomości – odpowiedzialności zawodowej – działa prawie tak jak standardowe OC. Czyli ubezpieczyciel wypłaca odszkodowanie osobie trzeciej, która poniosła straty z winy zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone jego działaniem lub zaniechaniem. Ochroną objęte są również skutki tzw. niedopatrzania obowiązków zarządcy oraz odpowiedzialność za osoby pracujące pod jego nadzorem.

leżniona od: wybranej sumy gwarancyjnej, wysokości osiągniętych obrotów, rodzajów prowadzonej działalności, okresu ubezpieczenia, zakresu udzielanej ochrony oraz indywidualnej oceny ryzyka.

Obowiązki przy zgłaszaniu roszczeń

Szeroki zakres ochrony wynikający z rozporządzenia MF sprawia, że w procesie likwidacji szkody bardzo ważne jest zawsze ustalenie obowiązków zarządcy wynikających z podpisanej wcześniej umowy z właścicielem nieruchomości.

Na podstawie wnikliwej analizy takiej umowy możliwe jest ustalenie, czy zaistniała szkoda jest wynikiem zaniedbań ze strony zarządcy nieruchomości. Odpowiedzialność ubezpieczyciela obejmuje tylko ten zakres czynności zarządcy, który jest ujęty w umowie. A powierzone zakresy czynności wchodzących w zakres zarządzania obiektem są różne i nie zawsze obejmują nawet wszystkie „standardowe czynności” wynikające z ustawy.

Szkody zgłaszane z OC zarządcy nieruchomości mogą być bardzo różne, ale najczęściej są to zdarzenia spowodowane niedopełnieniem obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz o eksploatacji i utrzymaniu obiektów.

Wiele obowiązków zarządcy wynika jakby automatycznie z tych przepisów, które nakładają także wiele obowiązków kontrolnych obiektu. Nie każda powstała szkoda jest rozpatrywana i likwidowana z polisy OC zarządcy. Odpowiedzialność zarządcy nieruchomości za powstałe szkody wynika wprost z dyspozycji art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65). Odpowiedzialność ta obejmuje także szkody wyrządzone przez osoby trzecie wykonujące na polecenie zarządcy i pod jego nadzorem czynności związane z zarządaniem.

Ważne jest dokładne analizowanie umowy podpisanej z właścicielem, w której określone są obowiązki ciążące na podmiocie. Z tym wiąże się jego prawna odpowiedzialność, a co za tym idzie – odpowiedzialność ubezpieczyciela. Jeżeli w umowie wskazuje się na przeprowadzanie bieżących napraw nieruchomości, remontów czy reprezentowanie właściciela przed organami publicznymi, to można stwierdzić, że jest to zarządca obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Rozporządzenie ministra finansów z 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz.U. z 2019, poz. 802) określa minimalną kwotę, na którą musi ubezpieczyć się zarządca, i jest to obecnie 50 tys. euro.

Nie jest to kwota wysoka i w wielu przypadkach – przy prowadzeniu działalności na większą skalę i zatrudnianiu pracowników – może być niewystarczająca. Dlatego rozpoznając potrzeby klienta, należy proponować wyższe sumy gwarancyjne ubezpieczenia, w ramach tzw. ubezpieczeń nadwyżkowych. Są to już ubezpieczenia dobrowolne i często ich zakres jest węższy od zakresu zawartego w ubezpieczeniu obowiązkowym.

Tak jak w innych podobnych ubezpieczeniach, zarządcy nieruchomości mają natychmiastowy obowiązek zawiadomienia swoich klientów o zmianach w polisie ubezpieczenia OC lub nowej polisie. Do każdej zawieranej umowy o wykonywanie zarządu musi być dołączona kopia aktualnej polisy OC.

Składka za ubezpieczenie jest głównie uzależniona od wysokości przychodów uzyskiwanych z zarządu nieruchomości, bezszkodowego przebiegu ubezpieczenia oraz stażu wykonywania zawodu. Niektórzy ubezpieczyciele doliczają składkę za zatrudnionych pracowników lub liczbę zarządzanych obiektów.

W przypadku ubezpieczenia nadwyżkowego składka jest uza-

Z tego, co przedstawiłem powyżej, wynika, że zakres odpowiedzialności zarządcy nieruchomości jest bardzo szeroki. Przesłanką jego odpowiedzialności – a także ubezpieczyciela – jest nie tylko sam fakt powstania szkody, czyli tzw. odpowiedzialność na zasadzie winy (delikt). Ponosi on również odpowiedzialność cywilną z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień umowy i wtedy mamy do czynienia z odpowiedzialnością kontraktową.

W praktyce najczęściej dochodzi do odpowiedzialności z OC deliktowej zarządcy, czyli winy. Podstawę tej odpowiedzialności stanowią przepisy art. 415–416 oraz 471 Kodeksu cywilnego. W przypadku powstania szkody majątkowej i niemajątkowej muszą zostać spełnione wszystkie prawne przesłanki, by powstała odpowiedzialność zarządcy nieruchomości i obowiązek naprawienia szkody (szkoda, wina, związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy nimi).

I ostatnie zagadnienie. Po tzw. ustawie deregulacyjnej w 2014 r. powołana została **Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami**. Wydaje ona branżowe licencje zarządcy nieruchomości oraz prowadzi ogólnopolski Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości, w tym Rejestr Zarządców Sądowych, czyli przymusowych.

Izba posiada wojewódzkie delegatury, które prowadzą praktyki zawodowe, szkolenia, konferencje i seminaria branżowe. Przynależność do niej daje wiele korzyści, w tym także wynegocjowanie stawek za obowiązkowe ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości.

dr Stanisław Kuta

doradca zarządu

Alwis & Secura sp. z o.o.

