

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA FINANSÓW<sup>1)</sup>**

z dnia..... 2013 r.

**w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy  
nieruchomości**

Na podstawie art. 186 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.<sup>2)</sup>) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy zakres obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością, zwanego dalej „ubezpieczeniem OC”, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną tego ubezpieczenia.

§ 2. 1. Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z zarządzaniem nieruchomością.

2. 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.

3. 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;

---

<sup>1)</sup> Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej – instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz. U. Nr 248, poz. 1481).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762 i Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529 oraz z 2013 r. poz. 829.

- 2) polegających na zapłacie kar umownych;
- 3) powstałych wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru.

4. Ubezpieczenie OC obejmuje wszystkie szkody w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 3, bez możliwości umownego ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela.

§ 3. Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością.

§ 4. 1. Minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC, w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 50 000 euro.

2. Kwota, o której mowa w ust. 1, ustalana jest przy zastosowaniu kursu średniego euro, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta.

§ 5. Umowy ubezpieczenia OC zawarte na podstawie dotychczasowych przepisów obowiązują do końca okresu, na jaki zostały zawarte, nie dłużej jednak niż przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

§ 6. Traci moc rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. Nr 205, poz. 1359).

§ 7. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

**MINISTER FINANSÓW**

**W porozumieniu**

**MINISTER TRANSPORTU,**

**BUDOWNICTWA I GOSPODARKI**

**MORSKIEJ**

Za zgodność pod  
względem prawnym  
i redakcyjnym

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Departamentu Prawnego

  
www.inforlex.pl

Grzegorz Dostatni

## Uzasadnienie

Przepisy ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U., poz. 829) wprowadzają zmiany m. in. do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Przedmiotowe zmiany, mające na celu deregulację zawodu zarządcy nieruchomości i zwiększenie ilości osób wykonujących ten zawód, doprowadzą do modyfikacji zasad związanych z dostępem do zawodu. Zmienione przepisy zawierające nową regulację zawodu zarządcy nieruchomości zaczną obowiązywać z dniem 1 stycznia 2014 r.

Jednocześnie zmianie ulegnie przepis nakładający na zarządców nieruchomości obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami usunięte zostanie odwołanie do art. 185 ust. 1 i 1a przy określaniu szkód objętych obowiązkowym ubezpieczeniem OC. W efekcie zmianie ulegnie dotychczasowy zakres ubezpieczenia, który z dniem 1 stycznia 2014 r. będzie obejmował szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością.

W chwili obecnej obowiązuje rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. Nr 205, poz. 1359), które zostało wydane na podstawie art. 186 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowy przepis upoważniający do wydania rozporządzenia zawiera odesłanie do ust. 3 tego artykułu. Mając na uwadze zmiany wprowadzone ustawą o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów zasadne jest wydanie nowego rozporządzenia Ministra Finansów.

Projektowane rozporządzenie stanowi wypełnienie delegacji ustawowej wynikającej z art. 186 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy projektowanego rozporządzenia określają szczegółowy zakres obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną tego ubezpieczenia.

W § 2 projektu określono zakres obowiązkowego ubezpieczenia OC m.in. poprzez określenie w ust. 1 zakresu czasowego ochrony ubezpieczeniowej. Ubezpieczenie OC nie może bowiem prawidłowo funkcjonować bez dokładnego sprecyzowania, który moment bierze się pod uwagę jako wypadek ubezpieczeniowy objęty umową ubezpieczeniową.

Jednocześnie uzasadnione jest, aby z zakresu tego ubezpieczenia wyłączyć odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń za enumeratywnie określone w rozporządzeniu szkody (§ 2 ust. 3). Wyłączenia zawierają przypadki społecznie uzasadnione, jak również sytuacje nadzwyczajne, którym trudno jest się przeciwstawić. Z zawartego w projekcie wyliczenia przedmiotowych wyłączeń, w porównaniu z obecnie obowiązującymi wyłączeniami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, wyłączono szkody wyrządzone przez ubezpieczonego po pozbawieniu go licencji zawodowej oraz w okresie zawieszenia licencji zawodowej. Niniejsza zmiana podyktowana jest likwidacją licencji zarządcy nieruchomości na mocy ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów.

Obowiązek ubezpieczenia OC będzie powstawał nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością.

Wysokość minimalnej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia OC została oparta na obecnie obowiązujących regulacjach i w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 50 000 euro. Należy wskazać, iż od momentu wejścia w życie regulacji zawartych w obowiązującym rozporządzeniu, resort finansów nie otrzymał sygnałów wskazujących, iż minimalna suma gwarancyjna określona na ww. poziomie jest niewystarczająca.

Przepisy rozporządzenia będą wchodziły w życie z dniem 1 stycznia 2014 r. Jest to równocześnie data wejścia w życie zmian wprowadzonych ustawą o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów. Jednocześnie przedmiotowa regulacja zawiera przepisy przejściowe, które unormują sytuację prawną podmiotów, które już zawarły umowy ubezpieczenia OC przed dniem wejścia w życie rozporządzenia. Na podstawie tych regulacji, umowy ubezpieczenia OC zawarte na podstawie dotychczasowych przepisów obowiązują do końca okresu, na jaki zostały zawarte, nie dłużej jednak niż przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.), dlatego też projekt rozporządzenia nie podlega procedurze notyfikacji.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt zostanie udostępniony na stronach urzędowego informatora teleinformatycznego - Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

W związku z z art. 50 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), projektodawca nie przewiduje, aby wydanie rozporządzenia miało wpływ na sektor finansów publicznych, w szczególności nie wystąpi skutek w postaci zwiększenia wydatków lub zmniejszenia dochodów jednostek sektora finansów publicznych.

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

## Ocena Skutków Regulacji (OSR)

### **1. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny.**

Projektowane rozporządzenie będzie oddziaływało na zarządców nieruchomości, na których zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) ciąży obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Z informacji udostępnionych na stronie internetowej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wynika, że według stanu na dzień 31 lipca 2013 r. zostało zarejestrowanych 25 300 zarządców nieruchomości w Centralnym Rejestrze Zarządców Nieruchomości. Regulacja będzie miała również wpływ na zakłady ubezpieczeń, które będą zawierały umowy przedmiotowego ubezpieczenia OC.

### **2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji.**

Przedmiotowy projekt zostanie uzgodniony m. in. z organem właściwym w sprawach nadzoru nad rynkiem finansowym – Komisją Nadzoru Finansowego, z Rzecznikiem Ubezpieczonych reprezentującym interesy osób ubezpieczonych, z Polską Izbą Ubezpieczeń będącą organizacją ubezpieczeniowego samorządu gospodarczego, reprezentującą zakłady ubezpieczeń, z Ogólnopolskim Stowarzyszeniem Pośredników Ubezpieczeniowych i Finansowych, ze Stowarzyszeniem Polskich Brokerów Ubezpieczeniowych i Reasekuracyjnych, z Polską Izbą Brokerów Ubezpieczeniowych i Reasekuracyjnych, z Polską Izbą Pośredników Ubezpieczeniowych i Finansowych, z Izbą Gospodarczą Ubezpieczeń i Ochrony Ryzyka oraz z przedstawicielami środowiska zarządców nieruchomości.

Wyniki konsultacji zostaną omówione po ich zakończeniu.

### **3. Przedstawienie wyników analizy wpływu aktu normatywnego w szczególności na:**

**a) sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego:**

Wejście w życie proponowanego rozporządzenia nie spowoduje zwiększenia wydatków lub zmniejszenia dochodów w sektorze finansów publicznych (w tym w budżecie państwa i budżetach jednostek samorządu terytorialnego), w szczególności nie będzie skutkować zwiększeniem wydatków lub zmniejszeniem dochodów jednostek sektora finansów publicznych.

**b) rynek pracy:**

Wejście w życie rozporządzenia nie wpłynie na rynek pracy.

**c) konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw:**

Wejście w życie rozporządzenia nie wpłynie na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

**d) sytuację i rozwój regionalny:**

Wejście w życie rozporządzenia nie wpłynie na sytuację i rozwój regionalny.

**4. Wskazanie źródeł finansowania:**

Projekt rozporządzenia nie pociąga za sobą obciążeń budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Natomiast wydatki związane z zawarciem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, będą ponoszone przez ubezpieczające się podmioty.

