

Projekt z dnia 6 września 2013 r.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA FINANSÓW¹⁾
z dnia..... 2013 r.

w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami

Na podstawie art. 181 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

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

§ 2. 1. Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego, w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

2. W przypadku gdy pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego pośrednika 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

¹⁾ 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).

²⁾ 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.

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.

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 pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

§ 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 25 000 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 pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. Nr 205, poz. 1358).

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

MINISTER FINANSÓW

W porozumieniu

**MINISTER TRANSPORTU,
BUDOWNICTWA I GOSPODARKI
MORSKIEJ**

Uzasadnienie

Przepisy ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U., poz. 829) wprowadziły 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 pośrednika w obrocie nieruchomościami, doprowadzą do modyfikacji zasad związanych z dostępem do tego zawodu. Zmienione przepisy zawierające nową regulację zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami zaczną obowiązywać z dniem 1 stycznia 2014 r.

Jednocześnie zmianie ulegnie przepis nakładający na pośredników w obrocie nieruchomościami obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami usunięte zostanie odwołanie do art. 180 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 pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

W chwili obecnej obowiązuje rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. Nr 205, poz. 1358), które zostało wydane na podstawie art. 181 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. 181 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy projektowanego rozporządzenia określają szczegółowy zakres obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośredników w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną tego ubezpieczenia.

W § 2 projektu określono zakres obowiązkowego ubezpieczenia OC poprzez m.in. 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 katalogu 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 pośrednika w obrocie nieruchomościami, wyłączone zostały szkody wyrządzone przez ubezpieczonego po pozbawieniu go licencji zawodowej oraz w okresie zawieszenia licencji zawodowej. Niniejsza zmiana podyktowana jest likwidacją licencji pośrednika 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 pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

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 25 000 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. W tym też dniu wchodzi bowiem w życie regulacje ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, które zmieniają materię regulowaną obowiązującym rozporządzeniem. Jednocześnie projektowana 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 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 pośredników w obrocie nieruchomościami, na których zgodnie z art. 181 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 20 129 pośredników w obrocie nieruchomościami w Centralnym Rejestrze Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. 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 pośredników w obrocie nieruchomościami.

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 skutkowało 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.

