

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA FINANSÓW¹⁾

z dnia 2019 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 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270) 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 działaniem lub zaniechaniem ubezpieczonego, w okresie ubezpieczenia, w związku 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 przysposobienia oraz jej małżonkowi, jak również osobie, z którą ubezpieczony pozostaje we wspólnym pożyciu;
- 2) polegających na zapłacie kar umownych;

¹⁾ Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej – instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz. U. poz. 92).

3) powstałych wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru.

4. Ubezpieczenie OC obejmuje wszystkie szkody w zakresie, o których 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 do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość 25 000 euro.

2. 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.

§ 5. Jeżeli umowa ubezpieczenia OC została zawarta na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów, a okres, na który została zawarta, upływa po dniu wejścia w życie rozporządzenia, nową umowę ubezpieczenia OC zawiera się najpóźniej w ostatnim dniu okresu obowiązywania dotychczasowej umowy, nie później jednak niż w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

§ 6. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 maja 2019 r.²⁾

MINISTER FINANSÓW

W porozumieniu

MINISTER INFRASTRUKTURY

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Renata Łućko
Zastępca Dyrektora

Departamentu Prawnego w Ministerstwie Finansów
/- podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

²⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. poz. 1626), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zgodnie z art. 216 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo przedsiębiorców oraz inne ustawy dotyczące działalności gospodarczej (Dz. U. poz. 650).

Uzasadnienie

Konieczność wydania nowego rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami wynika z faktu, iż przepisy ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo przedsiębiorców oraz inne ustawy dotyczące działalności gospodarczej (Dz. U. poz. 650), zwane dalej „PWPP”, wprowadzają zmiany m.in. do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.). Zgodnie z nowym brzmieniem upoważnienia ustawowego określonego w art. 181 ust. 4, minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań, a także sposoby uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach członkowskich, o których mowa w art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W stosunku do poprzedniego brzmienia delegacji ustawowej usunięto przepis mówiący o sposobie uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach członkowskich zgodnie z zapisami uchylonej ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a zastąpiono je przepisami obowiązującej ustawy o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W chwili obecnej obowiązuje rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami, które zostało wydane na podstawie art. 181 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisy zawarte w projektowanym akcie co do zasady utrzymują aktualnie obowiązujące regulacje zawarte w obecnie obowiązującym rozporządzeniu. W porównaniu z obecnie obowiązującym rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. zmieniono brzmienie § 5 wprowadzającego przepis przejściowy w odniesieniu do umów OC zawartych na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów.

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. Proponowana regulacja katalogu wyłączeń stanowi odzwierciedlenie obecnie obowiązującego rozporządzenia.

Mając na uwadze główny cel przedmiotowego ubezpieczenia, tj. ochronę potencjalnych poszkodowanych, w ust. 4 tego przepisu wskazano, iż ubezpieczenie OC będzie obejmowało wszystkie szkody w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 3, bez możliwości umownego ograniczenia odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń.

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 w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, 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. Minimalna suma gwarancyjna została wprost odniesiona do okresu ubezpieczenia nie dłuższego niż 12 miesięcy, co ma gwarantować pewniejszą ochronę potencjalnie poszkodowanych osób trzecich. Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż zawarte w projekcie sumy gwarancyjne zostały określone na „minimalnym” poziomie. Mając powyższe na uwadze oraz fakt, iż ww. podmioty są podmiotami profesjonalnymi, zobowiązani do zawarcia umowy ubezpieczenia OC, zawsze powinni zawierać umowę ubezpieczenia z wyższą sumą gwarancyjną, która co najmniej będzie adekwatna do potencjalnego ryzyka.

Projektowane rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 1 maja 2019 r., z uwagi na fakt utraty mocy obowiązującej dotychczasowego rozporządzenia, które zostało tymczasowo utrzymane w mocy na podstawie art. 216 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. PWPP, a które utraci moc z dniem 1 maja 2019 r.

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. poz. 2039, z późn. zm.), dlatego też projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. poz. 1414, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, w związku z § 52 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006), projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Zawarte w projekcie regulacje nie będą miały wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. 2018 poz. 646 z późn. zm.)

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.