

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA FINANSÓW¹⁾**

z dnia 2010 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 i Nr 106, poz. 675) zarządza się, co następuje:

§1. Rozporządzenie określa szczegółowy zakres obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce 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 wykonywaniem czynności, o których mowa w § 1.

2. W przypadku, gdy pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności, o których mowa w § 1, 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) wyrządzonych przez ubezpieczonego po pozbawieniu go licencji zawodowej, a także w okresie zawieszenia licencji zawodowej, chyba że szkoda jest następstwem wykonywania czynności, o których mowa w § 1, przed pozbawieniem lub zawieszeniem licencji;

3) polegających na zapłacie kar umownych;

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

¹⁾ Minister Finansów kieruje działem administracji rządowej - instytucje finansowe, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów (Dz. U. Nr 216, poz. 1592).

4. Ubezpieczenie OC obejmuje wszystkie szkody w zakresie, o którym mowa w ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem ust. 3, bez możliwości umownego ograniczenia przez zakład ubezpieczeń wypłaty odszkodowań.

§3. Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania czynności, o których mowa w § 1.

§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. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.²⁾

W porozumieniu:

MINISTER FINANSÓW

MINISTER INFRASTRUKTURY

²⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. Nr 207, poz. 2113), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosownie do art. 49 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. Nr 47, poz. 278).

UZASADNIENIE

Przepisy ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 47, poz. 278), wprowadziły m.in. zmiany do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 i Nr 106, poz. 675).

Na podstawie ogólnych regulacji zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów wskazanych w tej ustawie. Jednocześnie prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakładającym obowiązek ubezpieczenia, pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i 1a. Jednocześnie jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego, z art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, został wykreślony zapis wskazujący, iż „Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorców, o których mowa w art. 179 ust. 3.”

Zgodnie z wolą ustawodawcy, wskazaną w uzasadnieniu do ww. ustawy, przedmiotowa zmiana przepisu art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, związana jest z rezygnacją przez ustawodawcę z nakładania na przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, posiadania odrębnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Do grupy czynności wskazanych w art. 180 ust. 1 i 1a ustawy, do których odnosi się przepis nakładający obowiązek ubezpieczenia, należą czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Ponadto pośrednik w obrocie nieruchomościami może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości.

W art. 181 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, została zawarta delegacja ustawowa do wydania aktu wykonawczego, zgodnie z którą, minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ww. ust. 3, 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, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej.

Należy wskazać, iż mając ma uwadze dodaną do delegacji ustawowej wytyczną dotyczącą sposobu uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, w celu uznania zawartych w takich państwach ubezpieczeń i gwarancji, za zabezpieczenia spełniające ww. obowiązek ubezpieczenia, niezbędnym będzie by takie zabezpieczenia, były w pełni zgodne z zakresem przedmiotowym oraz minimalnymi sumami gwarancyjnymi, określonymi w tym rozporządzeniu.

Przepisy art. 49 ww. ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej, utrzymany w mocy dotychczasowe obowiązujące rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. Nr 207, poz. 2113), do dnia wydania nowego rozporządzenia Ministra Finansów w tej sprawie, jednakże nie dłużej niż przez 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej.

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 pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem ww. czynności, wskazanych w art. 180 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce 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 (tzw. trigger). 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. Zawarty w projekcie katalog przedmiotowych wyłączeń jest zgodny z obecnie obowiązującymi wyłączeniami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. Nr 207, poz. 2113).

Obowiązek ubezpieczenia OC będzie powstawał nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania ww. czynności.

Wysokość minimalnej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia OC została oparta o obecnie obowiązujące regulacje i w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 25.000 euro.

Przepisy rozporządzenia będą wchodziły w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. 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.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt ustawy został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Finansów; nie wniesiono żadnego zgłoszenia, o którym mowa w art. 7 ust. 1 tej ustawy.

Informacja o podleganiu notyfikacji.

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi notyfikacji w rozumieniu przepisów 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 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597).

Ocena Skutków Regulacji (OSR)

1. Wskazanie podmiotów, na które oddziałuje akt normatywny:

Projektowany akt normatywny będzie oddziaływał w głównej mierze na pośredników w obrocie nieruchomościami. Regulacje będą miały również wpływ na zakłady ubezpieczeń, posiadające zezwolenie na wykonywanie działalności ubezpieczeniowej, które będą zawierały umowy ubezpieczenia OC pośredników w obrocie nieruchomościami.

2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji

W ramach uzgodnień międzyresortowych, zgodnie z delegacją ustawową, projekt rozporządzenia uzyska opinię Polskiej Izby Ubezpieczeń będącej organizacją ubezpieczeniowego samorządu gospodarczego, reprezentującej zakłady ubezpieczeń.

Konsultacje społeczne w sprawie projektu zostaną także przeprowadzone ze Stowarzyszeniem Polskich Brokerów Ubezpieczeniowych i Reasekuracyjnych, Polską Izbą Brokerów Ubezpieczeniowych i Reasekuracyjnych, Polską Izbą Pośredników Ubezpieczeniowych i Finansowych, Izbą Gospodarczą Ubezpieczeń i Ochrony Ryzyka, Ogólnopolskim Stowarzyszeniem Pośredników Ubezpieczeniowych i Finansowych, z organem właściwym w sprawach nadzoru nad rynkiem finansowym - Komisją Nadzoru Finansowego, Rzecznikiem Ubezpieczonych, a także z instytucjami reprezentującymi interesy pośredników w obrocie nieruchomościami. Wyniki konsultacji zostaną omówione po ich zakończeniu.

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

- sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego:

Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje zwiększenia wydatków lub zmniejszenia dochodów w sektorze finansów publicznych (w tym w budżecie państwa i budżetach jednostek samorządu terytorialnego).

- rynek pracy:

Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje żadnych istotnych zmian na rynku pracy.

- konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczości, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw:

Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje żadnych istotnych zmian w tej dziedzinie gospodarki.

- sytuację i rozwój regionalny:

Wejście w życie rozporządzenia nie spowoduje żadnych istotnych zmian w tej dziedzinie.

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 ubezpieczających się pośredników w obrocie nieruchomościami.

Opinia o zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej.

Proponowane regulacje nie pozostają w kolizji z przepisami obowiązującymi w Unii Europejskiej.

