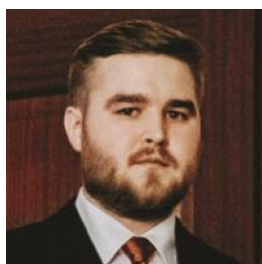


# OC zawodowe i D&O – dla zarządzających nieruchomościami



GRZEGORZ DORDA

Zarządca nieruchomości wykonuje zadania powierzone mu przez jej właściciela. Podejmuje decyzje związane z zarządzaniem, jak i prowadzeniem gospodarki nieruchomością. Z uwagi na wykonywane zadania, zobowiązany jest do posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC.

Szczegóły dotyczące obowiązków zarządcy znajdują się w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z artykułu 184 ustawy wynika, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością. W dalszej części tekstu ustawodawca uszczegóławia, że zarządzanie obejmuje m.in. właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową, bezpieczeństwo użytkownika i właściwą eksploatację nieruchomości, właściwą gospodarkę energetyczną, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie jej w niepogorszonej formie zgodnie z jej przeznaczeniem.

## **Czy ustawa przewiduje wszystkie obowiązki zarządcy?**

Zarządca nieruchomości odpowiada przede wszystkim za decyzje związane z właściwą gospodarką finansową i ekonomiczną. Musi także zapewnić właściwą eksploatację nieruchomości. Jak zatem wygląda sytuacja z takimi czynnościami

mi jak zimowe odśnieżanie chodników, koszenie trawy czy sprzątanie klatek? Tak konkretne obowiązki powinny być uregulowane w umowie pomiędzy zarządcą a właścicielem nieruchomości, w szczególności, jeżeli zarządzanie dotyczy wspólnoty mieszkaniowej, gdzie warunki umowy powinny w sposób klarowny rozdzielać obowiązki zarządu wspólnoty od obowiązków profesjonalnego zarządcy nieruchomości.

Wskazane w umowie obowiązki powinny dotyczyć przede wszystkim czynności związanych z eksploatacją budynku, w tym zapewnieniem mediów, prowadzeniem dokumentacji związanej ze stanem technicznym budynku. Ponadto, do obowiązków zarządcy powinna należeć bieżąca konserwacja nieruchomości czy terminowe przeprowadzanie przeglądów. Organizacja remontów i modernizacji budynków, a także czuwanie nad prawidłowym przebiegiem prac oraz dotrzymywaniem terminów.

Są to tylko niektóre spośród szerokiej grupy obowiązków zarządcy. Jak widać, zarządzanie nieruchomością to zadanie, które wymaga dużego nakładu pracy, czasu, a także specjalistycznej wiedzy.



## Z jakiej ochrony korzystają zarządcy nieruchomości?

Istnieje w Polsce dużo profesji, które posiadają obowiązkowe ubezpieczenie OC. Zarządzanie nieruchomościami również znajduje się na liście zawodów, które są objęte tym obowiązkiem. Wynika to z faktu, że zawód ten obarczony jest dużym ryzykiem wystąpienia szkód w prowadzonej działalności.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

Jeśli powstanie szkoda związana z działaniem lub zaniechaniem zarządcy, straty zostaną pokryte przez ubezpieczyciela na zasadach określonych przez przepisy prawa. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów, minimalna suma gwarancyjna OC zarządcy wynosi 50.000 euro w odniesieniu do jednego zdarzenia i do wszystkich zdarzeń w ciągu maksymalnie 12 miesięcy. Oczywiście zarządca może podjąć decyzję o dobrowolnym zwiększeniu sumy ubezpieczenia, jeśli uzna, że ustawowa kwota może nie być wystarczająca.

## Czy ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości to wszystko?

Polski ustawodawca zobowiązał zarządcę nieruchomości do zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej chroniącej osoby trzecie. Jednakże w sytuacji podejmowania błędnych decyzji władz spółki na szkodę samej spółki, akcjonariuszy lub udziałowców, a także osób trzecich poszkodowanych wskutek tych decyzji, obowiązkowa polisa jest niewystarczająca. Działania członków zarządu, rad nadzorczych, pełnomocników spółek, głównych księgowych mają wpływ na funkcjonowanie prowadzonego przez nich przedsiębiorstwa.

Zgodnie z kodeksem spółek handlowych oraz kodeksem cywilnym, członkowie zarządu odpowiadają za szkody, jakie zostały wyrządzone spółce. W tym przypadku z pomocą przychodzi ubezpieczenie D&O. Istotą ubezpieczenia jest to, że osoby wchodzące w skład zarządu nie odpowiadają majątkiem osobistym, a spółka ma pewność, że szkoda zostanie pokryta bez uszczerbku wobec majątku osób zainteresowanych.

## Ubezpieczenie D&O – ochrona członków zarządu

Ubezpieczenie członków zarządu chroni osoby zainteresowa-



ne przed koniecznością ponoszenia ciężaru roszczeń kierowanych przez osoby poszkodowane do władz spółek, w związku z ich nieprawidłowym zachowaniem. Dzięki posiadanemu ubezpieczeniu, ryzyko błędnej decyzji i negatywnych konsekwencji przerzucone jest na ubezpieczyciela. Ubezpieczenie D&O obejmuje ochroną zarówno osoby trzecie, jak i własną spółkę. Należy mieć na uwadze, że odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń wyłącza winę umyślną.

### **Dodatkowe korzyści z posiadanego ubezpieczenia D&O**

Z uwagi na fakt, że kodeks spółek handlowych przewiduje co do zasady solidarną odpowiedzialność członków zarządu, gdzie wierzyciel może żądać spełnienia świadczenia zarówno przez wszystkich dłużników łącznie lub od każdego z nich z osobna, przeważającym typem polis D&O są polisy bezimienne, tj. obejmujące poprzednich, obecnych i przyszłych członków zarządu oraz osoby sprawujące funkcje kierownicze. Rodzi to także określone skutki na gruncie prawa podatkowego.

Zgodnie z obowiązującą ustawą podatkową ustalenie przychodu z tytułu nieodpłatnego świadczenia wymaga ustalenia jej wartości oraz wskazania konkretnego beneficjenta tego przysporzenia. W przypadku przeważającego typu polis D&O krąg osób objętych ubezpieczeniem w chwili zapłaty składki jest ograniczony tylko co do funkcji, a nie konkretnego

nazwiska, a składka jest stała, uzależniona od kondycji finansowej spółki.

W konsekwencji, osoby ubezpieczone w dacie zapłaty składki, jak również na moment wypłaty ewentualnego odszkodowania nie uzyskują przychodu podlegającego opodatkowaniu. Co oznacza, że w związku z opłaceniem składki na ubezpieczenie OC członków zarządu, spółka nie jest zobowiązana do naliczenia i pobrania zaliczek na PIT.

### **Konkretna ochrona na niepewny czas**

Polisa OC członków zarządu powinna być uzupełnieniem umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności. W sytuacji obecnego kryzysu decydowanie się na dobrowolne ubezpieczenie może sprawiać wrażenie braku umiejętnie prowadzonej gospodarki finansowej spółki. Jednak to właśnie teraz podejmowane są trudne decyzje, które mogą spowodować roszczenia wobec władz spółki.

Dlatego warto pochylić się nad ubezpieczeniem D&O, dzięki czemu spółka będzie miała możliwość przeniesienia określonego ryzyka finansowego na ubezpieczyciela, pozostawiając jednocześnie pewniejszą sytuację finansową firmy w tych trudnych czasach. ■

Autor: Broker Ubezpieczeniowy portalu [www.BezpieczenstwBiznesie.pl](http://www.BezpieczenstwBiznesie.pl), specjalista ubezpieczeń dla MŚP. Prawnik, absolwent Uniwersytetu Jagiellońskiego

REKLAMA

## Space 4 Living

portal informacyjny

praca technologie samorozwój wizerunek  
 medycyna kultura ciekawe miejsca  
 dom rodzina czas wolny

serwis informacji | promocje | konkursy  
 klub | karta członkowska z przywilejami

wejdź na

[www.space4living.pl](http://www.space4living.pl)