

Miesięcznik

Ubezpieczeniowy

ISSN 1732-2413 • WSZYSTKO, CO TRZEBA WIEDZIEĆ O RYNKU UBEZPIECZEŃ • TOM 22 | NUMER 2 | LUTY 2025 • 3 LUTEGO 2025



W N U M E R Z E :

Ubezpieczenia mieszkaniowe

Demografia: dane, wyzwania, produkty

IDD/Sztuczna inteligencja/ESG/Servant Leadership Model



RENATA SZATKOWSKA
broker, dyrektor Biura Ubezpieczeń Majątkowych
PIB Broker



ANETA JAROŃSKA
starszy broker w Biurze Ubezpieczeń Majątkowych
PIB Broker

Ubezpieczenie wspólnot mieszkaniowych – prawo czy obowiązek?

Wspólnota mieszkaniowa, definiowana jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, ma jasno określone uprawnienia. Wspomniany podmiot może zarządzać nieruchomością wspólną, podejmować decyzje o jej modernizacji oraz gospodarować funduszami. – **RENATA SZATKOWSKA, ANETA JAROŃSKA**

Obok praw znajdują się również obowiązki, regulowane przez przepisy i akty prawne, które wspólnota mieszkaniowa musi spełniać. Prowadzenie ewidencji finansowej, regularne przeglądy techniczne czy podejmowanie działań modernizacyjnych to wyłącznie część długiej listy obowiązków. Jednak to właśnie dbałość o komfort i bezpieczeństwo jej mieszkańców leży w głównym interesie wspólnot mieszkaniowych. Pożar, który w październiku 2024 r. strawił 8. piętro znanego wieżowca przy ul. Złotej 44 w Warszawie jest wyłącznie jednym z przykładów niebezpiecznych sytuacji, na które powinna być przygotowana. To stawia ważne pytanie, czy ubezpieczenie wspólnot mieszkaniowych jest wyłącznie prawem czy istotnym obowiązkiem?

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA W ŚWIETLE PRAWA

Definicja wspólnoty mieszkaniowej znajduje się w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682). Zgodnie z jej przepisami wspólnotą mieszkaniową określa się ogół właścicieli lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości, którzy są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólna obejmuje grunt oraz te części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali (np. dach, klatki schodowe, elewacja, instalacje). Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka prawna posiada zdolność do podejmowania działań w ramach zarządzania nieruchomością wspólną, a w tym zawieranie umów, zaciąganie zobowiązań czy reprezentowanie właścicieli lokali w sprawach dotyczących części wspólnych. Odrębną, acz znaczącą kwestią jest ochrona majątku wspólnego, mieszkańców i członków zarządu przed możliwymi ryzykami i zagrożeniami.

NAJCZĘSTSZE RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Ryzyka oraz zagrożenia, z jakimi mogą się zmierzyć wspólnoty mieszkaniowe, związane są zarówno z czynnikami losowymi, jak i bieżącymi elementami zarządzania nieruchomością wspólną. **Wśród kluczowych zagrożeń losowych należy wyodrębnić m.in. pożary, zalania lub inne uszkodzenia powstałe na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych.** Pożar w budynku może mieć katastrofalne skutki zarówno dla mienia, jak i życia mieszkańców, a naprawa zniszczeń często wiąże się z wysokimi kosztami. Zalania, wynikające z awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, uszkadzają zarówno części wspólne, jak i prywatne lokale, co prowadzi do konfliktów i roszczeń pomiędzy właścicielami. Silne wiatry, grad czy intensywne opady deszczu mogą uszkodzić dachy, elewacje czy instalacje budynków, co w efekcie wymaga natychmiastowych napraw. Nie bez znaczenia pozostają również możliwe akty wandalizmu i kradzieże, które często dotyczą wspólnych elementów wyposażenia. Wspomniane incydenty nie tylko obciążają budżet wspólnoty mieszkaniowej, ale także mogą mieć znaczący wpływ na poczucie bezpieczeństwa jej mieszkańców. Niewłaściwe utrzymanie części wspólnych budynku, takich jak schody, chodniki czy windy, może prowadzić do wypadków, za które wspólnota będzie odpowiedzialna. Dodatkowo, problemy administracyjne, takie jak błędne decyzje zarządu wspólnoty, mogą prowadzić do strat finansowych lub sporów prawnych. Istotne zagrożenia stanowią także zaniedbania nieruchomości, w tym brak regularnych przeglądów technicznych, konserwacji instalacji i wykonywania koniecznych remontów. Zaniechanie we wdrażaniu stosownych działań w związku z dbałością o własność wspólnoty

mieszkańcowej nie tylko zwiększa koszty napraw, ale również może narażać mieszkańców na niebezpieczeństwo.

Wszystkie te zagrożenia wymagają od wspólnoty skutecznego zarządzania ryzykiem. Kluczowym elementem minimalizowania ich skutków jest wybór odpowiedniego ubezpieczenia, które zabezpieczy interesy zarówno wspólnoty, jak i jej członków.

CZY UBEZPIECZENIE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ JEST PRAWNYM OBOWIĄZKIEM?

Obecnie w naszym kraju nie ma prawnego obowiązku ubezpieczenia całego budynku przez wspólnotę mieszkaniową od zdarzeń losowych. Decyzja związana z wykupieniem takiej polisy jest dobrowolna i zależy od woli członków wspólnoty. Jednakże **zarządca nieruchomości posiadający licencję ma ustawowy obowiązek posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością**. Obowiązek ten wynika z art. 186 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

PRZEGLĄD UBEZPIECZEŃ DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Przeгляд ubezpieczeń dla wspólnot mieszkaniowych wskazuje na szerokie spektrum produktów, które mogą pomóc w minimalizowaniu ryzyka i ochronie mienia wspólnego. Wspólnoty mieszkaniowe mogą korzystać z różnych rodzajów polis dostosowanych do ich potrzeb i specyfiki nieruchomości. Wśród najczęściej wybieranych ubezpieczeń znajduje się ochrona mienia od zdarzeń losowych, która zabezpiecza przed takimi sytuacjami jak pożary, zalania czy uszkodzenia wynikające z działania sił natury. Zakres takiej ochrony, zgodnie z art. 805 § 1 Kodeksu cywilnego, obejmuje różne ryzyka ubezpieczeniowe, które strony mogą określić w umowie. Zazwyczaj obejmuje to części wspólne budynku, takie jak dach, elewacje czy instalacje techniczne, a także elementy towarzyszące, jak garaże czy place zabaw. Kolejnym ważnym elementem ochrony są polisy odpowiedzialności cywilnej (OC), które chronią wspólnoty przed roszczeniami osób trzecich. Polisy te, zgodnie z art. 415 Kodeksu cywilnego, pokrywają odpowiedzialność za szkody wynikające z niewłaściwego zarządzania nieruchomością lub zaniedbań.

Podczas wyboru ubezpieczenia wspólnoty mieszkaniowej kluczowe jest uwzględnienie kilku aspektów, takich jak zakres ochrony, suma ubezpieczenia, warunki finansowe polisy oraz wyłączenia odpowiedzialności, które mogą wynikać z ogólnych warunków ubezpieczenia. Podstawą prawną zawierania takich umów jest art. 384 Kodeksu cywilnego, który reguluje wiążący charakter OWU. Konsultacja z brokerem ubezpieczeniowym lub prawnikiem specjalizującym się w prawie nieruchomości pozwala na dokładne zrozumienie warunków polisy i uniknięcie potencjalnych niejasności.

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZY WYBORZE UBEZPIECZENIA?

Przy wyborze ubezpieczenia dla wspólnoty mieszkaniowej kluczowe jest zwrócenie uwagi na kilka istotnych aspektów, które wpływają na skuteczność ochrony oraz realną przydatność polisy w razie wystąpienia szkody. Pierwszym krokiem jest dokładna analiza zakresu ochrony oferowanego przez ubezpieczyciela. Polisa powinna obejmować wszystkie potencjalne ryzyka związane z funkcjonowaniem wspólnoty, w tym zdarzenia losowe, takie jak: pożary, zalania, uszkodzenia wynikające z sił natury czy akty wandalizmu. Warto także rozważyć ubezpieczenie w formule all risk, które zapewnia najszerszy zakres ochrony, z uwzględnieniem ryzyk nietypowych, ale możliwych w specyficznych warunkach.

Kolejnym kluczowym elementem jest właściwe ustalenie sumy ubezpieczenia, która powinna odpowiadać faktycznej wartości mienia wspólnoty. Niewłaściwe oszacowanie tej wartości może skutkować niedoszacowaniem odszkodowania w przypadku szkody. Ważnym punktem są także wyłączenia odpowiedzialności ubezpieczyciela, czyli sytuacje, w których polisa nie zapewnia ochrony. Dokładne zapoznanie się z tymi zapisami pozwoli uniknąć rozczarowań w momencie zgłaszania roszczeń. Aspekty finansowe, takie jak franszyza i udział własny, również mają duże znaczenie. Te elementy określają, jaką część szkody wspólnota będzie musiała pokryć z własnych środków. Należy wybierać polisy, które oferują korzystne proporcje między wysokością składki a zakresem i warunkami ochrony. Warto także zwrócić uwagę na renomę i wiarygodność ubezpieczyciela, co może być kluczowe dla szybkiej i sprawnej likwidacji szkód. W tym procesie nieocenione jest znaczenie roli brokera ubezpieczeniowego.

ZNACZENIE ROLI BROKERA UBEZPIECZENIOWEGO W ZAKRESIE LIKWIDACJI SZKÓD

Brokerzy dysponują specjalistyczną wiedzą na temat rynku ubezpieczeniowego oraz szczegółów poszczególnych ofert. Są aktywni podczas całego procesu likwidacji szkody na każdym jej etapie, będąc dla klienta wsparciem i doradcą. Dzięki temu są w stanie pomóc wspólnocie w dobraniu polisy, która najlepiej odpowiada jej potrzebom i możliwościom finansowym. Praca brokera ubezpieczeniowego zaczyna się na długo przed powstaniem szkody – w ramach przeprowadzanych audytów pomagają oni klientom zidentyfikować ryzyka i zagrożenia, wdrażając rozwiązania prewencyjne. Do zadań specjalistów należy wsparcie klienta w procesie likwidacji szkód poprzez pomoc w uzyskaniu środków finansowych potrzebnych do odtworzenia mienia po szkodzie. Ponadto brokerzy uczestniczą w spotkaniach i negocjacjach z ubezpieczycielami. W imieniu klientów brokerzy analizują decyzje podejmowane przez towarzystwa, sprawdzają, czy w myśl umowy ubezpieczenia decyzja jest prawidłowa i we właściwej wysokości.

Właściwie dobrane ubezpieczenie staje się nie tylko narzędziem ochrony finansowej, ale także elementem stabilności funkcjonowania całej wspólnoty. Przede wszystkim, ubezpieczenie zapewnia stabilność budżetu wspólnoty, umożliwiając pokrycie kosztów napraw lub odszkodowań w przypadku wystąpienia szkód, takich jak pożary, zalania czy uszkodzenia wynikające z działania sił natury. Dzięki temu właściciele lokali mogą uniknąć konieczności ponoszenia nagłych, wysokich kosztów związanych z przywróceniem budynku do stanu używalności.

Nie mniej ważne jest poczucie bezpieczeństwa, jakie daje polisa. Mieszkańcy mają pewność, że w razie nieprzewidzianych zdarzeń wspólnota będzie w stanie sprostać finansowym wyzwaniom bez konieczności zbierania dodatkowych funduszy. Dobre ubezpieczenie wpływa także na efektywne zarządzanie ryzykiem, pozwalając skoncentrować się na bieżących potrzebach i rozwoju wspólnoty, zamiast na doraźnym łagodzeniu skutków kryzysów. Podsumowując, ubezpieczenie wspólnoty mieszkaniowej to nie tylko narzędzie ochrony przed nieprzewidzianymi zdarzeniami, ale także inwestycja w stabilność i bezpieczeństwo całej nieruchomości. Decyzja o jego wykupieniu powinna być traktowana jako element długoterminowego zarządzania wspólnotą, a profesjonalne wsparcie brokerów może dodatkowo zwiększyć pewność, że wybrana polisa będzie odpowiadać potrzebom właścicieli lokali. □