

Istotne zmiany w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami

W dniu 01.09.2017 r. wchodzi w życie nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami, która:

- doprecyzowuje, że zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą, a za podejmowanie decyzji i wykonywanie czynności określonych w umowie o zarządzanie nieruchomością przez osoby niespełniające tego warunku wprowadza grzywnę w wysokości do 50.000 zł,
- przywraca definicję zarządzania nieruchomością,
- dopuszcza oprócz formy pisemnej umowy - formę elektroniczną,
- istotnie modyfikuje zapisy dotyczące obowiązkowego ubezpieczenia OC zarządcy.

Wbrew niektórym doniesieniom medialnym Ustawa nie wprowadza obowiązku ubezpieczenia, ponieważ ten istnieje od niemal 14 lat. Teraz pojawia się jednak sankcja za brak ważnej polisy ubezpieczeniowej. I to sankcja szczególnie dotkliwa, ponieważ podwójna.

Po pierwsze, za prowadzenie działalności z zakresu zarządzania nieruchomościami bez umowy ubezpieczenia obowiązkowego grozi w 2017 r. kara w wysokości 16.188,84 zł – 40.472,10 zł nakładana przez wojewódzkiego inspektora Inspekcji Handlowej w drodze decyzji administracyjnej.

Po drugie, za nieprzedłożenie kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni klientowi, który o to zawnioskuje w formie pisemnej, grozi wypowiedzenie umowy o zarządzanie nieruchomością ze skutkiem natychmiastowym.

W przypadku umów o zarządzanie obowiązujących w dniu 01.09.2017 r. zarządca jest zobowiązany do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od doręczenia stosownego wniosku strony. W przypadku nowych umów o zarządzanie (zawieranych od 02.09.2017 r.) kopia aktualnego dokumentu ubezpieczenia stanowić ma załącznik do tej umowy. Co więcej, zarządca ma obowiązek niezwłocznie informować stronę umowy o zarządzanie o wszelkich zmianach w ubezpieczeniu, w tym o zawarciu nowej umowy (poprzez przekazanie kopii nowego dokumentu ubezpieczenia). W przeciwnym razie klient ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

Podsumowanie zapisów UGN dotyczących ubezpieczenia OC zarządcy:

- zarządca nieruchomości (czyli przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami) podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu OC,
- ubezpieczeniem zarządcy objęte są osoby działające pod jego nadzorem,
- nad spełnieniem obowiązku ubezpieczenia czuwają wojewódzcy inspektorzy Inspekcji Handlowej,
- za brak ubezpieczenia zarządcy grozi kara w wysokości do 40.000 zł,
- zarządca ma obowiązek załączyć do umowy o zarządzanie kopię aktualnego dokumentu ubezpieczenia,
- zarządca ma obowiązek niezwłocznie informować stronę umowy o wszelkich zmianach w ubezpieczeniu,
- zarządca ma obowiązek niezwłocznie informować stronę umowy o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia,
- strona umowy o zarządzanie ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeśli wezwie w formie pisemnej do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia i w ciągu 7 dni jej nie otrzyma.

Poznań, 7 sierpnia 2017 r.