

DOBRY GOSPODARZ UNIKA BŁĘDÓW UBEZPIECZENIOWYCH

Nagłówki gazet i portale internetowe informują niemal codziennie: inflacja w Polsce bije rekordy! Inflacja rośnie najszybciej od niemal 20 lat. Każdego dnia udając się na zakupy, nie wiemy do końca, ile zapłacimy za te same produkty przy kasie. Tymczasem rząd rozważa wycofanie się z tarczy antyinflacyjnej. Nie tylko dlatego, że szuka oszczędności, w grę wchodzi również obawa przed interwencją Komisji Europejskiej. Od początku 2023 r. tarcza antyinflacyjna zapewne będzie działać w mocno okrojonej formie, a zerowy VAT będzie tylko na żywność.

W kontekście galopujących cen wszelkie usługi remontowe czy ryzyko związane z odbudową mienia napawają lękiem. Problem dotyczy nie tylko poszczególnych obywateli, ale także zarządców nieruchomości, którzy coraz częściej zastanawiają się, jak zabezpieczyć wspólnotę na wypadek skutków inflacji.

Wspólnota jak okręt

Praca zarządcy nieruchomości to nieustanna dbałość o stan budynku, zapewnienie ciągłości prac serwisowych, identyfikacja usterek i awarii. To również optymalizacja kosztów oraz zwiększanie wartości wspólnoty poprzez właściwy nadzór techniczny i remonty. Wszystkie decyzje oraz czynności związane ze sferą finansową podejmowane są z myślą o bezpieczeństwie mieszkańców. Wspólnota z punktu widzenia ryzyka ubezpieczeniowego skupia w sobie mnogość interesów: części wspólnych, lokali mieszkalnych, użytkowych, zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Za zawarcie umowy ubezpieczenia oraz prawidłowość jej zawarcia odpowiada zarządca nieruchomości.

„Katalog błędów, jakie popełnić można przy zawieraniu umowy ubezpieczenia, w przypadku spółdzielni, zarządcy czy wspólnoty mieszkaniowej jest bardzo rozległy. Brokerzy specjalizujący się w tym zakresie czasami zbliżają się do wierzchołka góry lodowej, gdy na szkoleniach prezentują kilkanaście z możliwych błędów o potencjalnie tragicznych konsekwencjach” – mówi Paweł Janczak, broker ubezpieczeniowy, członek honorowy Stowarzyszenia Brokerów Ubezpieczeniowych w Polsce.

Idealne byłoby rozwiązanie w postaci stosownego ubezpieczenia od inflacji. Takowe niestety nie istnieje. W tej sytuacji zarządcy sięgają po sposoby, które potencjalnie mają pomóc złagodzić straty związane z inflacją. Nie wszystkie są jednak dobre, a niektóre wręcz niebezpieczne finansowo.

Obniżenie sumy ubezpieczenia

W przypadku ochrony mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, aby obniżyć składkę ubezpieczeniową, zarządcy w pierwszej kolejności sięgają po obniżenie sumy ubezpieczenia. Jest to górna granica odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń, czyli maksymalna wysokość odszkodowania, które może wypłacić ubezpieczyciel. Taką decyzja jest niestety zgubna w skutkach. Dla przykładu, ubezpieczając nieruchomość o wartości 20 mln zł na 5 mln zł (niedoubezpieczenie 75 proc.), przy szkodzie wycenionej na 4 mln zł, otrzymamy tylko 1 mln zł odszkodowania (25 proc. wartości szkody).

Działania rekomendowane przez Polską Kancelarię Brokerską są wręcz przeciwne. W przypadku inflacji należy się gruntownie zastanowić nad zwiększeniem sumy ubezpieczenia majątkowego, gdyż realna wartość ustalonej kilka miesięcy wcześniej sumy ubezpieczenia stopniała i w najbliższym czasie stopnieje jeszcze bardziej. Inflacja sprawi, że przysłowiowa złotówka posiadana w końcu 2021 r. na koniec 2023 r. będzie realnie warta mniej więcej 70 gr. Dynamiczny wzrost ceny materiałów budowlanych i usług sprawiają, że zaniżone sumy ubezpieczenia nie wystarczą realnie na pokrycie szkód.

„Należy zwrócić uwagę, aby kwestie inflacyjne znalazły swoje odzwierciedlenie w sumie ubezpieczenia, aby uniknąć niebezpiecznego dla zarządców nieruchomości niedoubezpieczenia, które finalnie nie pokryje strat na wypadek ryzyka” – wskazuje Kornela Ba-

rzycka, specjalista ds. Ubezpieczeń Majątkowych w Polskiej Kancelarii Brokerskiej.

Suma ubezpieczenia w przypadku ochrony mienia od zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nowej nieruchomości, która nazywana jest wartością odtworzeniową. Przy obliczaniu sumy ubezpieczenia budynku według tej wartości można skorzystać z wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zdarzają się sytuacje, w których zarządy wspólnot mieszkaniowych informowane są przez przedstawicieli zakładów ubezpieczeniowych, że w ich przypadku ten format szacowania wartości nieruchomości jest niemożliwy. Nie należy się na to zgadzać, lecz poszukać profesjonalnej kancelarii brokerskiej specjalizującej się w ubezpieczeniach wspólnot mieszkaniowych.

Zarządcy nieruchomości, którzy zdecydowali się zaufać brokerowi, nie spotykają się z problemem błędów w ochronie ubezpieczeniowej, pytanie dlaczego? Odpowiedź jest prosta, broker ubezpieczeniowy odpowiada prawnie za swoje działania doradcze względem klienta, dlatego zależy mu na zapewnieniu mu realnej i pełnej ochrony ubezpieczeniowej.

Zmniejszenie sumy gwarancyjnej

W polskim prawie jest stosunkowo duża liczba zawodów, których przedstawiciele muszą obowiązkowo posiadać ubezpieczenie OC, zarządca nieruchomości jest jednym z nich. To ogromna odpowiedzialność, zwłaszcza odszkodowawcza, dlatego posiadanie ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości jest obowiązkowe. W przypadku wysokiej inflacji spełnienie minimum wymogu posiadania OC na 50 tys. euro oznacza, że jesteśmy realnie chronieni słabiej niż przed rokiem, dlatego warto rozważyć podwyższenie sumy ubezpieczenia OC zarządcy. „Choć najczęściej występują szkody na kilka tysięcy, to roszczenia wobec zarządców niejednokrotnie liczyliśmy w milionach” – mówi Adrianna Strzelecka, prezes zarządu Cover Force.

Nietrudno sobie wyobrazić wydarzenie, za które odpowiedzialność ponosić będzie właśnie zarządca. W jego następstwie ucierpieć może wiele osób, uszkodzonych może zostać kilkanaście samochodów, a majątek właścicieli lokali może zostać całkowicie zniszczony.

Przykład pierwszy...

Na warszawskim osiedlu przegląd instalacji gazowej nie został wykonany w wymaganym terminie. W związku z tym nie została wykryta nieszczelność, której wynikiem był wybuch gazu powodujący straty materialne wielokrotnie przekraczające wartość obowiązkowego ubezpieczenia OC zarządcy.

Przykład drugi...

We Wrocławiu zarządca nieruchomości zlecił wykonane skomplikowanego remontu elewacji budynku. Niestety nie został on zrobiony należycie, co zagrażało życiu mieszkańców. Na dodatek firma wykonawcy przestała istnieć. Kosztami naprawy i powtórnego wykonania remontu wspólnota obciążyła zarządcę.

Polisa OC chroni interesy zarządcy i zabezpiecza go na wypadek roszczeń osób trzecich. Dlatego obniżanie sumy gwarancyjnej w celu zminimalizowania inflacji to działanie wbrew własnym interesom. Co więcej,



z analizy ofert dostępnych na rynku wynika, że towarzystwa ubezpieczeniowe oferują najczęściej polisę OC zarządcy wyłącznie z zakresem ustawowo minimalnym w wysokości 50 tys. euro. Jej podwyższenie często stanowi problem, a sama składka natychmiast zaczyna lawinowo wzrastać. W tej sytuacji warto zasięgnąć porady brokera ubezpieczeniowego, który doradzi optymalne rozwiązanie.

Rekomendacja brokerska jest wynikiem wnikliwej analizy ofert wielu towarzystw ubezpieczeniowych. Sprawdzenie zakresów ochrony, wysokości zabezpieczeń, definicji oraz wyłączeń – wszystko to spoczywa na barkach brokera. To niezwykle istotne, żeby korzystać z kompetentnych doradców. Taką szansę dają specjaliści Polskiej Kancelarii Brokerskiej, którzy przez ponad 20 lat skutecznie zlikwidowali ponad pół miliona szkód.

Wierzmy głęboko, że „połączenie sił to początek, pozostanie razem to postęp, a wspólna praca to sukces” – jak powiedział Henry Ford. ●



Wojciech Bednarek
wiceprezes zarządu
Polska Kancelaria Brokerska