

PROTOKÓŁ NR 8/2021

posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 19 marca 2021 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Członek Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza warunków ubezpieczenia i decyzja w sprawie ubezpieczenia majątku Spółdzielni na kolejny rok.

Ad 1.

Poprzedni Zarząd Spółdzielni przez ostatnie lata ubezpieczał majątek SM Słoneczna w PZU SA. Ważność ostatniej Polisy PZU SA nr 1012148009 kończy się 30 marca 2021 r. Zakres ubezpieczenia wg tej ostatniej polisy obejmuje:

- budynek o wartości 3 000 000 zł (*trzy miliony złotych*),
- ubezpieczenie OC Spółdzielni w związku z posiadaniem mienia lub prowadzoną działalnością do sumy gwarancyjnej 200 000 zł, z podlimitem obejmującym ubezpieczenie OC dla zarządu wynoszącym 30 000 zł.

Polisa ta drastycznie wielokrotnie zaniża wartość naszego budynku – ponad ośmiokrotnie. Takie zniżenie wartości nieruchomości jest bardzo niebezpieczne, bowiem w razie zaistnienia poważniejszej szkody Spółdzielnia mogłaby się spotkać z zarzutem sprzecznego z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia PZU SA, niewłaściwego zabezpieczenia interesu majątkowego Spółdzielni.

Aktualna umowa ubezpieczenia potwierdzona Polisą nr 1012148009 – w tym budynków od zdarzeń losowych zastała zawarta na podstawie obowiązujących OWU PZU Doradca – dalej w skrócie OWU (plik PDF – 64 strony).

Zgodnie z zapisami w ostatniej polisie budynek Spółdzielni został ubezpieczony według wartości odtworzeniowej, przy czym zgodnie z ww. OWU przez wartość odtworzeniową PZU SA na potrzeby ubezpieczenia naszego budynku uważa:

94) **wartość odtworzeniowa** – wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia ubezpieczonego mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszanego:

- a) w przypadku budynku, budowli, lokalu, obiektu małej architektury lub nakładów adaptacyjnych – wartość odpowiadająca kosztom odbudowy lub remontu w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowej technologii, konstrukcji i standardu wykończenia przy zastosowaniu dotychczasowych wymiarów i materiałów,
- b) w przypadku maszyn, urządzeń i wyposażenia lub środków transportu – wartość odpowiadająca kosztom zakupu, naprawy lub wytworzenia nowego przedmiotu tego samego lub najbardziej zbliżonego rodzaju, typu oraz o tych samych lub najbardziej zbliżonych parametrach, z uwzględnieniem kosztów transportu (z wyłączeniem transportu ekspresowego), montażu, demontażu oraz cla i innych tego typu opłat;

Ważne jest to, że przez termin Wartość Ubezpieczeniowa ubezpieczyciele rozumieją wartość, której powinna odpowiadać wysokość Sumy Ubezpieczenia, aby spełniała wymagane w OWU kryteria.

Zgodnie z tą definicją Wartość Odtworzeniowa powinna odpowiadać aktualnej w dniu zawierania umowy ubezpieczenia wartości kosztów odtworzenia (odbudowy) budynku, jakie musiałaby ponieść Spółdzielnia w razie szkody całkowitej.

Ponadto zgodnie z tymi ww. OWU PZU SA oczekuje, iż suma ubezpieczenia budynku może odpowiadać jednej z wymienionych wartości ubezpieczeniowych.

W § 7. ust. 4 ww. OWU jest też odwołanie do kolejnych postanowień ww. OWU regulujących zasady ustalania odszkodowania przez PZU SA – m.in. z zachowaniem tzw. zasady proporcjonalnego ograniczenia wysokości odszkodowania w razie stwierdzenia przez PZU SA tzw. niedoubezpieczenia (zaniżenia przez Ubezpieczającego wysokości Sumy Ubezpieczenia w stosunku do wymaganej wartości odtworzeniowej) – patrz §51 ust. 12-12 ww. OWU

2. Sumę ubezpieczenia ustala ubezpieczający odrębnie dla poszczególnych pojedynczych składników mienia lub kategorii mienia, przy czym w odniesieniu do budynków, budowli, maszyn, urządzeń i wyposażenia stanowiących środki trwałe, suma ubezpieczenia ustalana jest odrębnie dla każdego przedmiotu ubezpieczenia, przy czym może być ustalona jedna suma ubezpieczenia:
 - 1) dla grupy budynków i lokali;
 - 2) dla grupy budowli i obiektów małej architektury.
3. Suma ubezpieczenia dla mienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, powinna odpowiadać wartości mienia na dzień zawarcia umowy ubezpieczenia i może być określona według wartości odtworzeniowej, księgowej brutto albo rzeczywistej.
4. Jeżeli w ubezpieczeniu na sumy stałe przyjęta w umowie ubezpieczenia suma ubezpieczenia jest niższa niż wartość ubezpieczonego mienia w dniu powstania szkody (niedoubezpieczenie), zakres ubezpieczenia jest ograniczony stosownie do postanowień § 51 ust. 10–12 (klauzula proporcjonalności).

Treść § 51 ust. 10 ww. OWU – reguluje wskazaną zasadę proporcjonalnego ograniczania odszkodowania za szkodę częściową:

10. Jeżeli suma ubezpieczenia jest niższa niż wartość mienia w dniu powstania szkody (niedoubezpieczenie):
 - 1) w przypadku szkody częściowej – odszkodowanie zmniejsza się w takim stosunku, w jakim pozostaje zadeklarowana suma ubezpieczenia do wartości tego mienia w dniu powstania szkody; w takim samym stosunku zmniejszane są koszty uprzątnięcia pozostałości po szkodzie oraz koszty odtworzenia dokumentacji;
 - 2) w przypadku szkody całkowitej – odszkodowanie wypłaca się do wysokości sumy ubezpieczenia mienia będącego przedmiotem szkody lub określonych w umowie ubezpieczenia limitów odpowiedzialności PZU.

W praktyce w naszym przypadku taki mechanizm działałby następująco:

1. SM Słoneczna ubezpieczyła budynek, którego szacunkowa wartość odtworzeniowa (nowa) wynosi około 24,0 mln zł na Sumę Ubezpieczenia (S.U.) równą 3,0 mln zł. W takim przypadku można stwierdzić, że S.U. stanowi ZALEDWIE NAJWYŻEJ ok. 12,5% oczekiwanej (wymaganej) przez PZU SA wartości ubezpieczeniowej.
2. W przypadku, gdyby doszło np. do pożaru w wyniku, którego budynek uległby częściowemu uszkodzeniu – tj. szkodzie częściowej o wartości wynoszącej 1 000 000 zł
3. PZU SA stwierdzając ww. NIEDOUBEZPIECZENIE (zaniżenie wysokości S.U.) wypłaciłoby SM Słoneczna odszkodowanie w kwocie odpowiadającej 12,5% z kwoty 1 000 000 mln zł, czyli około 125 000 złotych.
Cała pozostała wartość szkody, czyli 875 000 złotych, jest wyłącznym udziałem własnym ubezpieczonego – SM Słoneczna, czyli to Spółdzielnia musiałaby w własnych środkach (lub z kredytu) wydać pozostałe 875 000 zł niezbędne do odtworzenia uszkodzonej części budynku.

Poza tym w obecnej Polisie PZU SA nr 1012148009 jest również następujący zapis:

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej

Odpowiedzialność cywilna w związku z posiadanym mieniem lub prowadzoną działalnością

Ubezpieczona działalność wraz z PKD:

- Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne (56.10.A)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)

Z zapisu tego wynika, że Spółdzielnia prowadzi m.in. restauracje i inne stałe lokale gastronomiczne, co dobitnie świadczy, że aktualna polisa PZU SA jest słabo dopasowana do faktycznych potrzeb naszej Spółdzielni.

Ponadto w polisie PZU SA wielokrotnie występują błędne uregulowania odnoszące się do „Wspólnoty Mieszkaniowej” zamiast do „Spółdzielni Mieszkaniowej”, co mogłoby utrudnić uzyskanie odszkodowania, np. ubezpieczenie „OC zarządu wspólnoty mieszkaniowej (klauzula 73)”.

	Suma gwarancyjna
Suma gwarancyjna na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia	200 000 PLN
Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia	Podlimit
• OC zarządu wspólnoty mieszkaniowej (klauzula 73)	30 000 PLN

Wszystkie powyższe okoliczności dobitnie świadczą, że bezwzględnie konieczna jest pilna zmiana ogólnych warunków ubezpieczenia majątku SM Słoneczna.

Polisa ubezpieczeniowa majątku Spółdzielni powinna w ramach ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk dotyczyć głównie obiektów budowlanych, a nie np. wyposażenia biur itp. oraz w ramach OC ochrona ubezpieczeniowa dotyczy de facto ubezpieczenia OC w związku z posiadaniem nieruchomości, a nie np. prowadzeniem przez Spółdzielnię innych działalności.

Na podstawie powyższych okoliczności i zastrzeżeń Zarząd Spółdzielni podejmie decyzję o zmianie ogólnych warunków ubezpieczenia majątku SM Słoneczna.

Zarząd zauważa, że takie niewłaściwe zaniżanie wartości majątku Spółdzielni przy ubezpieczeniu majątku niestety miało miejsce od dawna, pomimo tego, że przecież są podstawy regulujące zasady ustalania wartości odtworzeniowej nieruchomości. We Wrocławiu jest to np. Obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, które ogłasza, że wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Wrocławia wynosi 5616 zł/m².

Zarząd postanawia, że przyjmie do ubezpieczenia majątku wartość odtworzeniową budynku w wysokości 5500 zł/m², (w obecnej polisie PZU SA jest to tylko 688 zł/m²).

Zarząd bierze przy tym pod uwagę, że gdyby czysto hipotetycznie budynek wskutek kataklizmu zniknął z powierzchni ziemi, to ubezpieczyciel i tak zanim wypłaci te 5500 zł za m² poruszy niebo i ziemię, żeby udowodnić, że wartość rzeczywista, wg jego rzeczoznawcy to na przykład tylko 4900 zł za m².

Zarząd postanawia podjąć decyzję o zmianie warunków ubezpieczenia dla nieruchomości SM Słoneczna, w tym również ewentualnie ubezpieczyciela, tak żeby uzyskać polisę oferującą ubezpieczenie nieruchomości na kwotę 23 965 700 zł, czyli w wysokości realnej wartości odtworzeniowej budynku ($4357.4 \text{ m}^2 * 5500 \text{ zł/m}^2 = 23\,965\,700 \text{ zł}$).

Według ustaleń Zarządu zmiana wartości ubezpieczenia budynku nie ma żadnego wpływu na jakiegokolwiek koszty, podatki, umorzenie, zapisy księgowe i nie rodzi skutków dla nieruchomości wyodrębnionych. Jej jedyny skutek, to prawo do pełnego odszkodowania w przypadku zaistnienia szkody.

Zgodnie z postanowieniami § 3. ust. 2. pkt h. oraz § 9. ust. 1. Umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy Sztabowej 78-80A we Wrocławiu z dnia 20.01.2021 r. Zarząd poleci „WZN Wielkopolski Zarządcy Nieruchomości” uzyskanie wymaganej polisy ubezpieczeniowej w korzystnej cenie i przedstawienie jej do akceptacji Zarządu SM Słoneczna.

Umowa z WZN w § 3. ust. 2. pkt. h. stanowi bowiem, że usługa zarządzania nieruchomością obejmuje m. in. obsługę administracyjną Spółdzielni, w tym ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych obiektów budowlanych położonych na nieruchomości wspólnej oraz ubezpieczenie Spółdzielni od odpowiedzialności cywilnej – w imieniu Spółdzielni i na jej koszt.

Zarząd podejmuje uchwałę jednogłośnie. Uchwała nr 1/8/2021 wchodzi w życie z dniem 19 marca 2021 roku.

Zarząd rezygnuje z ubezpieczenia majątku ruchomego Spółdzielni z następującego powodu. Według spisu z natury sporządzonego przez odchodzący Zarząd w dniu 31 grudnia 2020 r. Spółdzielnia posiada następujący majątek ruchomy („Spis z natury” - załącznik nr 11 do protokołu zdawczo-odbiorczego):

- laptop HP 250 G3 – zakupiony jako używany w 2014 roku za kwotę 1361.79 zł, obecnie warty mniej niż 350.00 zł ([oferta na Allegro](#) - nie znalazła nabywcy), nie ma żadnej wartości użytkowej, bo nie zapewnia już bezpiecznego przetwarzania danych w Spółdzielni (system Windows 8 bez wsparcia, parametry techniczne przestarzałe),
- drukarka HP OfficeJet Pro 8720 – wg spisu z natury wartość 220.00 zł,
- kosiarka elektryczna do trawy – wg spisu z natury wartość 100.00 zł,
- podkaszarka elektryczna – wg spisu z natury wartość 90.00 zł,
- nożyce elektryczne do żywopłotów – wg spisu z natury wartość 40.00 zł,
- niszczarka dokumentów APOLLO – wg spisu z natury wartość 20.00 zł,
- aparat telefoniczny Panasonic KX-TW201 – wg spisu z natury wartość 80.00 zł.

Pozostałe wyposażenie to: 50-letnia szafa pancerna z zepsutym zamkiem i 30-letnie zużyte meble biurowe z płyt wiórowych. Zatem cały majątek ruchomy pozostawiony przez poprzedni Zarząd ma łącznie wartość mniejszą niż 1000 zł i Zarząd nie widzi możliwości ubezpieczenia majątku ruchomego Spółdzielni, bowiem ubezpieczyciele nie przejmują odpowiedzialności za takie stare i wyeksploatowane składniki majątku ruchomego.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SŁONECZNA"
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni


Marek Kwiatkowski

Wrocław, dnia 19.03.2021 r.

Uchwała nr 1/8/2021

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 19.03.2021 r.

w sprawie zmiany warunków ubezpieczenia Spółdzielni.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. ust. 2., Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu postanawia, co następuje.

§ 1.

1. Zarząd postanawia urealnić wartość ubezpieczeniową nieruchomości Spółdzielni poprzez zmianę dotychczasowych warunków ubezpieczenia majątku Spółdzielni ustalając wartość ubezpieczeniową budynku w wysokości 5500 zł za m² powierzchni użytkowej budynku.

2. Zarząd postanawia uzyskać polisę ubezpieczeniową majątku Spółdzielni oferującą ubezpieczenie budynku mieszkalno- usługowego Spółdzielni na kwotę 23 965 700 zł.

3. Przedmiotowa polisa ubezpieczeniowa powinna obejmować również ubezpieczenie OC Spółdzielni w związku z posiadaniem mienia lub prowadzoną działalnością do sumy gwarancyjnej nie mniejszej niż 400 000 zł oraz ubezpieczenie OC Zarządu Spółdzielni.

§ 2.

Zgodnie z postanowieniami § 3. ust. 2. pkt h. oraz § 9. ust. 1. Umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy Sztabowej 78-80A we Wrocławiu z dnia 20.01.2021 r. Zarząd poleci „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” uzyskanie wymaganej polisy ubezpieczeniowej i przedstawienie jej do akceptacji Zarządu SM Słoneczna.

§ 3.

1. Uchwała została podjęta jednogłośnie.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem 19 marca 2021 roku.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SŁONECZNA"
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

Wrocław, dnia 19.03.2021 r.