

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 w
spółdzielczym własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
położonego w Warszawie,
w budynku przy ul. Waleriana Czumy 18, lokal nr 35



Autor operatu:
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam
Rzemieniuk

Józefów, 5 lutego 2024 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	3
1.2. ZAKRES WYCENY.....	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH	3
3.1. PODSTAWY FORMALNE.....	3
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	3
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI LOKALU	4
5. OPIS STANU LOKALU	4
5.1. STAN OTOCZENIA.....	4
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	6
5.2.1. <i>Budynek</i>	6
5.2.2. <i>Lokal</i>	7
5.3. STAN PRAWNY.....	9
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEGO LOKALU	10
7. SPOSÓB WYCENY	10
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ.....	10
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA.....	10
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU	12
9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY WARTOŚCI LOKALU.....	12
9.2. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU.....	13
10. WYNIKI WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	14
11. WARTOŚĆ LOKALU DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	15
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	15
13. ZAŁĄCZNIKI	16

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Warszawie przy ul. Waleriana Czumy 18, lokal nr 35, dzielnica Bemowo, obszar Jelonki Północne. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 86,20 m². Dla powyższego lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta. Budynek w którym znajduje się lokal, posadowiony jest na nieruchomości gruntowej – działka nr ewidencyjny 5/52 z obrębu 6-11-10, dla której urządzona jest księga wieczysta nr WA1M/00466074/7, wchodzi w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział w wysokości 1/3 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Pana Marcina Krzemińskiego, Syndyka masy upadłości Pani Małgorzaty Zawadzkiej.

3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 r., tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001 r. , tekst jednolity wraz z późniejszymi zmianami),

- 4) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

3.3. Podstawy metodologiczne

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Żróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

3.4. Źródła danych

- 1) Zaświadczenie o szacowanym lokalu, wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górczewska”
- 2) Oględziny lokalu z dn. 29.01.2024 r.
- 3) Dane o transakcjach w Warszawie, dzielnica Bemowo,
- 4) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI LOKALU

Data sporządzenia wyceny	05.02.2024 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	29.01.2024 r.,
Daty, na które określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	29.01.2024 r.,
Data dokonania oględzin lokalu	29.01.2024 r.,

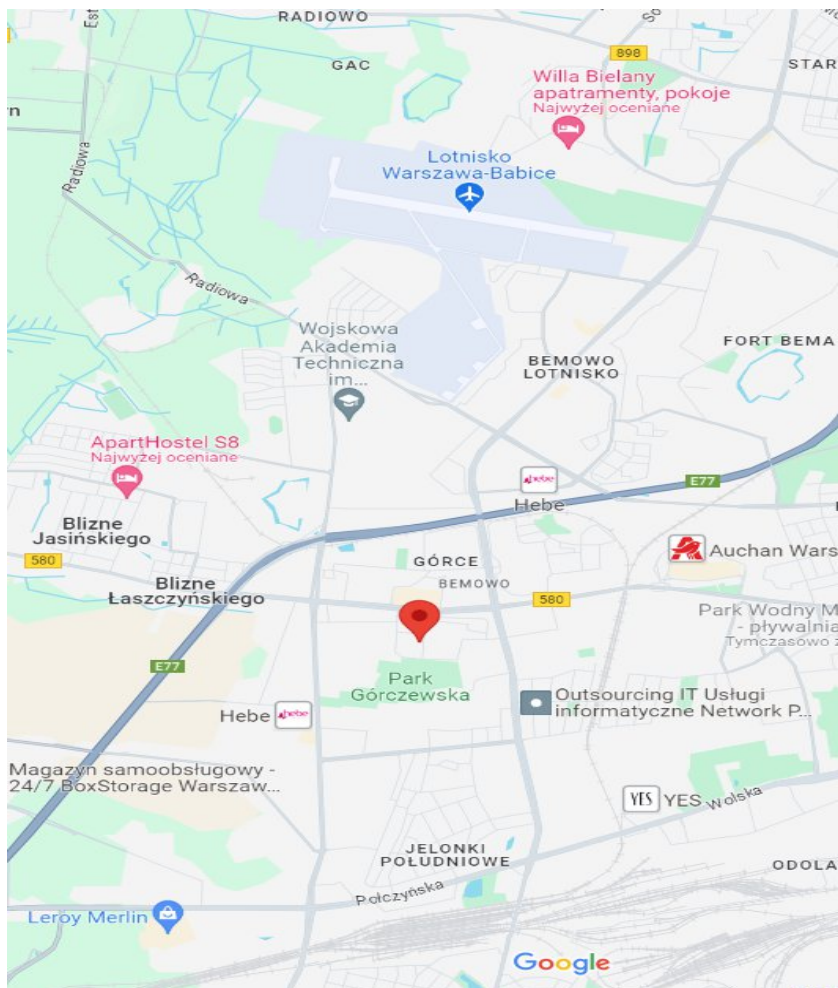
5. OPIS STANU LOKALU

5.1. Stan otoczenia

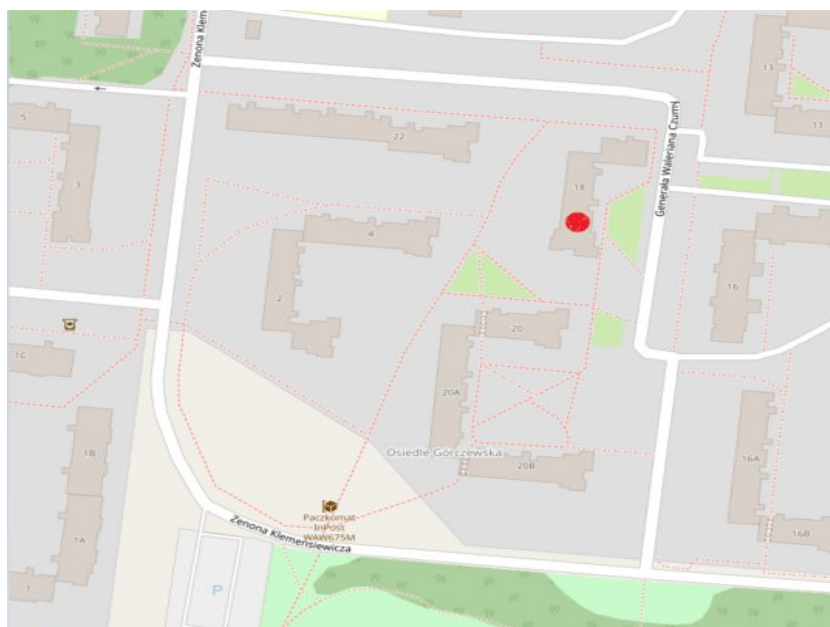
Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal nr 35, położony jest w mieście Warszawa, przy ulicy Waleriana Czumy 18, dzielnica Bemowo, obszar Jelonki Północne. W najbliższej lokalizacji lokalu położone są budynki mieszkalne wielorodzinne.

Lokal posiada dobry dostęp do komunikacji miejskiej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości około 600 m od budynku. Stacja metra Bemowo znajduje się w odległości 700 m od budynku.

Lokalizacja wycenianego lokalu na terenie dzielnicy Bemowo



Blizsze otoczenie szacowanej nieruchomości



5.2. Stan techniczno-użytkowy

5.2.1. Budynek

Budynek wielorodzinny, w którym znajduje się szacowany lokal, został wybudowany w technologii wielkopłytywowej „wielka płyta”. Posiada 4 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnację podziemną. Budynek został oddany do użytkowania w 1978 roku. Stan techniczny budynku: średni.

Budynek wyposażony jest w instalację: instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, gazowa i domofon.

Elewacja – 1993 r. - słaba izolacja.

Zestawienie remontów z ostatnich 10 lat:

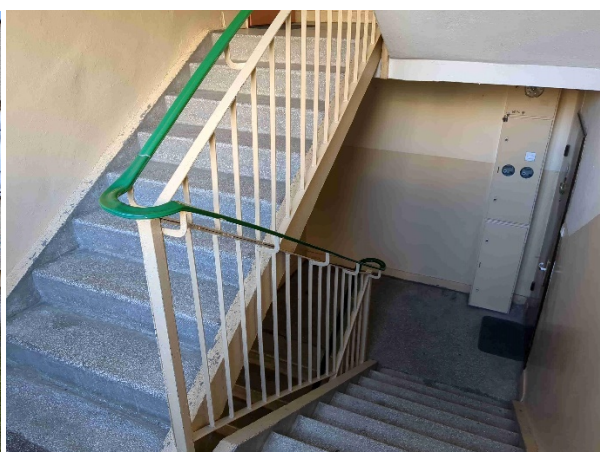
2014 r. - wymiana poziomów kanalizacyjnych

2018 r.- wymiana pionów kanalizacyjnych

2022 r. – remont dachu kompleksowo

2023 r. - remont daszków nad przedsionkami.

Dokumentacja fotograficzna



5.2.2. Lokal

Lokal znajduje się na 4 kondygnacji (3 piętro). Powierzchnia lokalu wynosi 86,20 m². W lokalu znajdują się następujące pomieszczenia: salon, 4 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój. Do lokalu przynależy piwnica.

Podłogi w pokojach – terakota, w jednym pokoju panele, kuchnia –terakota, przedpokój – terakota, łazienka oraz WC – terakota.

Wykończenie ścian wewnątrz lokalu: pokoje – tynk cementowo-wapienny, kuchnia – płytki pcv i panele, przedpokój – panele plastikowe, łazienka - płytki, WC – płytki.

Stolarka okienna – plastikowa, wymiana – 1995 r.

Stolarka drzwiowa – plastikowa, wymiana - 2010 r.

Ekspozycja lokalu: północ-południe.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wod-kan, c.o., elektryczna, gazowa, internet/TV.

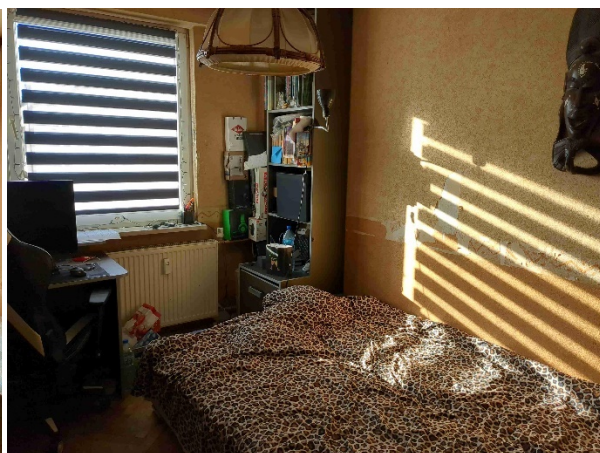
Data ostatniego remontu – 2010 r. – malowanie salonu, 2009 r. – remont łazienki.

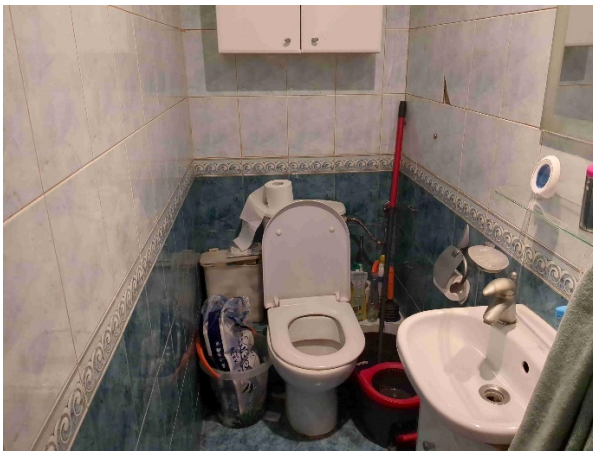
Remont generalny – 1995 r.

Uwagi: grzyb w salonie - na suficie i w rogu pomieszczenia, w pokoju i łazience z powodu przeciekającego dachu.

Standard lokalu: słaby – do generalnego remontu.

Dokumentacja fotograficzna





Grzyb na suficie i przy podłodze w lokalu



5.3. Stan prawny

Dla szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta. Jego stan prawny został opisany poniżej na podstawie zaświadczenia o lokalu, wydanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górczewka” z dn. 25.01.2024 r., które stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego operatu.

Oznaczenie lokalu:

Lokal nr 35 ma status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Budynek w którym znajduje się lokal, posadowiony jest na nieruchomości gruntowej – działka nr ewidencyjny 5/52 z obrębu 6-11-10, dla której urządzona jest księga wieczysta nr WA1M/00466074/7, wchodzi w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 86,20 m².

Własność lokalu:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 35 przysługuje w udziałach 1/3 Małgorzacie Zawadzkiej i 2/3 spółce pod firmą Sinda Sp. z o.o.

Informacje o prawach, roszczeniach i ograniczeniach dotyczących szacowanego lokalu

Wysokość zadłużenia z tytułu użytkowania ww. lokalu wynosi razem 94.518,70 zł.

Saldo nie uwzględnia:

- odsetek od należności zasądzonych;
- ewentualnych kosztów sądowych (w związku z toczącymi się sprawami przed Sądem – złożone sprzeciwy);
- ewentualnych kosztów egzekucji (mogących także obejmować koszty dostarczania korespondencji z Sądem);
- rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2023.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEGO LOKALU

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2-3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzji o warunkach zabudowy więc przeznaczenie nieruchomości określa faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym operacie oszacowano wartość rynkową lokalu. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 - 8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze

stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dane o transakcjach do analizy rynku zostały udostępnione przez Spółdzielnię Mieszkaniową Górczewska. Badaniem zostały objęte transakcje spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w budynkach położonych w pobliżu szacowanego lokalu. Badaniem zostały objęte najbardziej aktualne transakcje, które zostały zawarte w okresie październik 2023 r.- styczeń 2024 r. Z dalszego procesu wyceny zostały wyłączone transakcje lokalami położonymi w budynkach wybudowanych po 1999 r. Powyższe kryterium spełniło 11 transakcji, których zestawienie zostało zamieszczone poniżej. Za uwagi na dostępność bardzo aktualnych danych powyższych danych nie aktualizowano poziomu cen na wskutek upływu czasu - przyjęto trend czasowy zmiany cen transakcyjnych równy 0 %.

Lp.	Data transakcji	Adres (ulica)	Cena transakcji netto (zł)	Powierz. użytkowa lokalu (m2)	Cena 1 m2 pu lokalu (zł)
1	2024-01-15	Drogomilska 27	590 000	45,80	12 882
2	2024-01-12	Czумы 4A	710 000	50,10	14 172
3	2023-12-11	Czумы 4	830 000	60,20	13 787
4	2023-11-22	Klemensiewicza 5	720 000	68,10	10 573
5	2023-11-21	Doroszewskiego 9	710 000	61,60	11 526
6	2023-11-07	Szwankowskiego 6	712 000	61,70	11 540
7	2023-11-08	Świętochowskiego 3	590 000	61,70	9 562
8	2023-10-30	Muszlowa 3	579 000	45,40	12 753
9	2023-10-19	Czумы 7	450 000	50,10	8 982
10	2023-10-16	Czумы 14	840 000	72,80	11 538
11	2023-10-10	Świętochowskiego 3	620 000	61,70	10 049
średnia:					12 099

Analiza zgromadzonych transakcji, uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz doświadczenie autora niniejszego operatu pozwoliła na określenie następujących cech, ich wag oraz skal ocen wpływających na cenę lokalu:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	standard wykończenia lokalu	50%	lepsza	lokal zadbane – po remoncie lub odświeżeniu
			pośrednia	lokal wymaga częściowego remontu
			gorsza	lokal zaniedbany - wymaga generalnego remontu
2	wysokość budynku	20%	lepsza	do 4 kondygnacji nadziemnych
			gorsza	powyżej 4 kondygnacji nadziemnych
3	wielkość powierzchni lokalu	15%	lepsza	poniżej 55 m ²
			pośrednia	55 – 65 m ²
			gorsza	powyżej 65 m ²
4	położenie lokalu w budynku	15%	lepsza	wszystkie kondygnacje z wyjątkiem parteru i ostatniego piętra
			gorsza	parter i ostatnie piętro

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU

9.1. Założenia do wyceny wartości lokalu

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości lokalu:

- wycenę przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej (wartość rynkowa),
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- do szacowania wartości rynkowej przyjęto do porównań transakcje sprzedaży własnościowych spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego w budynkach położonych w pobliżu szacowanego lokalu,
- z uwagi na większą powierzchnię szacowanego lokalu w porównaniu do wielkości powierzchni lokali przyjętych do porównań zastosowano dodatkową korektę dla cechy „wielkość powierzchni lokalu”.

Na podstawie zestawienia transakcji lokalami z pkt 8 określono:

- cenę średnią 1 m² powierzchni lokalu: $C_{\text{śr}} = 12\,099 \text{ zł/m}^2$
- cenę minimalną: $C_{\text{min}} = 8\,982 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{\text{max}} = 14\,172 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,742 \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,171$$

9.2. Obliczenie wartości rynkowej lokalu

Charakterystyka lokali o cenie minimalnej i maksymalnej:

Lokal o cenie minimalnej:

8 982 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, położenie – ul. Czumy 7, standard wykończenia lokalu – gorszy, wielkość powierzchni użytkowej – 50,10 m², lokal położony na 9 piętrze 12-kondygnacyjnego budynku.

Lokal o cenie maksymalnej:

14 172 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, położenie – ul. Czumy 4A, standard wykończenia lokalu – lepszy, wielkość powierzchni użytkowej – 50,10 m², lokal położony na 4 piętrze 7-kondygnacyjnego budynku.

Ocena lokali o cenie minimalnej C_{\min} , cenie maksymalnej C_{\max} i szacowanego jest następująca:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		C_{\min}	C_{\max}	$C_{\text{szacowana}}$
1	standard wykończenia lokalu	gorsza	lepsza	gorsza
2	wysokość budynku	gorsza	gorsza	lepsza
3	wielkość powierzchni lokalu	lepsza	lepsza	gorsza*
4	położenie lokalu w budynku	lepsza	lepsza	gorsza

* – dodatkowa korekta

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla szacowanego lokalu
1	standard wykończenia lokalu	50	0,371	0,586	0,371
2	wysokość budynku	20	0,148	0,234	0,234
3	wielkość powierzchni lokalu	15	0,111	0,176	0,047
4	położenie lokalu w budynku	15	0,111	0,176	0,111
Suma		100	0,742	1,171	0,764
Wartość rynkowa 1 m2 powierzchni lokalu (zł/m2):					9 242
Wielkość powierzchni lokalu (m2):					86,20
Wartość rynkowa lokalu (zł):					796 619

Z uwagi na zagrzybienie szacowanego lokalu oraz słaby stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal przyjęto współczynnik korekty w wysokości 0,9 dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości.

$$W_R = 796\ 619\ \text{zł} * 0,9 = \mathbf{716\ 957\ \text{zł}}$$

Wartość udziału w wysokości 1/3 spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego:

$$W_{RU} = 716\ 957\ \text{zł} * 1/3 = \mathbf{238\ 986\ \text{zł}}$$

10. WYNIKI WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego wynosi:

239 000 zł

Powyższa wartość udziału w lokalu została oszacowana na podstawie porównań do transakcji lokalami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za wyceniany lokal z przypadku jego sprzedaży.

11. WARTOŚĆ LOKALU DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w prawie własności lokalu: 239 000 zł

Wartości udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{WS} = 239\ 000\ \text{zł} * 0,75 = \mathbf{179\ 250\ \text{zł}}$$

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub część w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
3. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
4. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości lokalu,
5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne lokalu, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
6. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejszy operat został wystawiony wyłącznie na podstawie dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektów dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanych budynków,
7. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę lokalu, w tym podatku VAT,

8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam
Rzemieniuk

13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Zaświadczenie o szacowanym lokalu, wydane przez SM Górczewska,
Załącznik nr 2. Polisa OC przedsiębiorcy