

VŠETKO O ALL-RISK POISTENÍ NEHNUTEL'NOSTÍ

Čo je poistenie nehnuteľnosti?

Čoraz častejšie sú v dnešnej dobe na území Slovenskej republiky zaznamenávané povodne, víchrice, krupobitia ako aj rôzne požiare a v neposlednom mieste aj vlámania a poškodzovania majetku nezisteným páchatel'om. Každé takéto poškodenie prináša so sebou náklady potrebné na odstránenie škody ako aj náklady na opravu, znovuzriadenie danej nehnuteľnosti.

Čo je predmetom poistenia?

Predmetom poistenia nehnuteľnosti môže byť trvalo obývaný byt, byt vo výstavbe, trvalo obývaný rodinný dom, rodinný dom počas stavby, garáž, vedľajšie stavby spoločné časti bytového domu vo výške spoluvlastníckeho podielu, stavebné súčasti a zariadenia pevne spojené s nehnuteľnosťou (napr.: klimatizačné jednotky, radiátory, markízy, žalúzie, rolety atď.). Spravidla sa poistenie nevzťahuje na spoločné zariadenia bytového domu, nebytové priestory v bytovom dome, byty, ktoré sú vo vlastníctve právnických osôb, pozemky, porasty, zvieratá atď.

Kto je oprávnený uzatvoriť poistnú zmluvu?

Všetky fyzické alebo právnické osoby, ktoré sú vlastníkami nehnuteľností a chcú si chrániť svoje investície vložené do existujúcich nehnuteľností alebo plánovaných výstavieb.

Poistnú zmluvu môže uzavrieť aj iná osoba, ktorá je následne povinná platiť dohodnuté poistné (poistník). V tomto prípade sa v zmluve uvádza aj osoba, na ktorej majetok sa poistenie vzťahuje, teda poistený – t. j. majiteľ nehnuteľnosti, banka alebo lízingová spoločnosť. Tejto osobe alebo spoločnosti sa vypláca aj poistné plnenie v prípade škody.

Kedy a podľa akých kritérií sa rozhodnúť pre poistenie?

Klient by mal podľa svojich potrieb zvážiť ponuky viacerých poisťovní. Neodporúčame výber poistenia len podľa výšky poistného. Existujú mnohé kritériá pre výber poistenia, okrem iného napr.: poistné krytie, výška spoluúčasti, rýchlosť a kvalita likvidácie poistných udalostí a pod. Pri výbere je vždy dobré poradiť sa s odborníkmi.

V prípade poistenia nehnuteľností financovaných bankou alebo lízingovou spoločnosťou určuje minimálne požiadavky na poistné krytie banka alebo lízingová spoločnosť vo svojich všeobecných obchodných podmienkach.

Čo je poistením kryté?

Prostredníctvom tohto poistenia si dokážete zabezpečiť Vašu nehnuteľnosť pre prípad čiastočného poškodenia ako aj pre prípad totálnej škody. Poistením nehnuteľnosti sú podľa zvoleného produktu a variantu spravidla kryté najmä tieto riziká spôsobené: zemetrasením, povodňou, záplavou, zosuvom alebo zrútením lavín, zrútením skál alebo zemín, zosuvom pôdy, krupobitím, víchricou, pádom stromov, stožiarov alebo iných predmetov, tiažou snehu alebo námrazy, nárazom vozidla, dymom alebo nadzvukovou vlnou, vodou unikajúcou z vodovodných zariadení, požiarom, výbuchom, úderom blesku, nárazom alebo pádom letiaceho telesa riadeného ľudskou posádkou, prípadne časťami alebo nákladom tohto telesa, vandalizmom a ďalšími podľa dojednaného produktu.

V prípade stavebno-montážneho poistenia pri výstavbe nehnuteľnosti sú poistením kryté aj stavebné materiály a zariadenia podľa príslušných limitov konkrétnych produktov.

Poistenie je možné dojednať ako stavebno-montážne poistenie počas výstavby nehnuteľnosti, ale aj ako majetkové poistenie po kolaudácii a dokončení výstavby danej nehnuteľnosti.

Aký je územný rozsah poistenia?

Poistenie sa vzťahuje na dojednanú adresu rizika, ktorá predstavuje presnú adresu, na ktorej sa poistená nehnuteľnosť nachádza. Do poistenia môžu vstupovať nehnuteľnosti nachádzajúce sa na území Slovenskej republiky.

Čo je to spoluúčasť a ako ovplyvňuje výšku poistného plnenia?

Spoluúčasť je miera Vášho podielu na náhrade škody v prípade vzniku poistnej udalosti. Pri poistení so spoluúčasťou poisťovňa zníži každé poistné plnenie za každú poistnú udalosť o dohodnutú výšku spoluúčasti. Táto je stanovená najčastejšie v absolútnej hodnote napr. 33 EUR. Znamená to, že v prípade poistnej udalosti zníži poisťovňa poistné plnenie o dohodnutú spoluúčasť v zmysle príkladu o 33 EUR.

Všeobecne platí, že výška spoluúčasti je v nepriamej úmere k cene poistenia. To znamená, že pri určitých produktoch je možné voľbou vyššej spoluúčasti znížiť sadzbu poistného.

Na akú hodnotu je potrebné nehnuteľnosť/výstavbu poistiť?

Poistnou sumou nehnuteľnosti je jej východisková hodnota vrátane DPH vychádzajúca zo znaleckého posudku v prípade poistenia dokončených nehnuteľností a z plánovaného stavebného rozpočtu v prípade výstavby, t. j. cena, za ktorú je možné danú nehnuteľnosť v prípade totálneho zničenia znovu postaviť. Do poistnej sumy sa nezapočítava hodnota pozemku. Avšak špeciálne stavebné súčasti, pevne spojené s nehnuteľnosťou a predmety vo vlastníctve poisteného nachádzajúce sa na rovnakom pozemku ako nehnuteľnosť, je možné zahrnúť do poistnej sumy a poistiť tiež (napr.: antény, firemné tabule, oplotenie, prívody a vývody, klimatizačné zariadenia atď.).

Predpísané zabezpečenie

Každá poisťovňa určuje povinnosť zabezpečiť nehnuteľnosť podľa výšky hodnoty, na akú je poistená pre prípad vzniku určitých rizík. Je preto dôležité dodržať presné zabezpečenie stanovené vo všeobecných poistných podmienkach alebo zmluvných dojednaniach vzťahujúcich sa na konkrétny produkt.

Poistenie zodpovednosti

K poisteniu dokončenej nehnuteľnosti je možné dojednať aj poistenie zodpovednosti za škody vyplývajúce z vlastníctva alebo držby nehnuteľnosti, ktoré kryjú možné škody na živote, zdraví a majetku spôsobené tretím osobám. Výška krytia poistenia zodpovednosti je závislá od Vami zvoleného produktu a variantu.

Začiatok a koniec poistenia, poistná doba

Poistenie sa dojednáva na dobu neurčitú, pričom poistným obdobím je technický rok, okrem poistenia výstavby, kde sa na určenie výsledného poistného v určitých prípadoch vyžaduje aj plánovaný termín dokončenia stavby.

Poistenie sa končí zánikom, prípadne vypovedaním poistenia zmluvnými stranami podľa všeobecne platných predpisov, pokiaľ nebude dohodnuté inak.

V prípade poistenia výstavby je poistná doba presne určená, podľa predpokladaného termínu dokončenia.

Po dokončení výstavby je nutné sprostredkovateľovi poistenia doručiť kolaudačné rozhodnutie a v prípade záujmu tak zabezpečiť preklopenie poistenia do fázy po dokončení.

Čo je to indexácia?

Ako ochranu proti novej inflácii, je možné v zmluvách dojednať indexáciu poistnej sumy nehnuteľnosti v prípade zvýšenia indexu spotrebiteľských cien stavebných materiálov a prác o viac ako 3 %. V takomto prípade poisťovňa zvýši poistnú sumu o zvýšený index a tým sa

zabezpečí správnosť poistnej sumy a predíde sa tak možnému podpoisteniu nehnuteľnosti. Ak by bola nehnuteľnosť podpoistená, t. j. poistná suma nezodpovedá reálnym nákladom na znovuvybudovanie nehnuteľnosti, môže poisťovňa v prípade poistnej udalosti a výplaty poistného plnenia uplatniť krátenie plnenia.

Čo je to vinkulácia?

V prípade čerpania hypotekárneho úveru banka požaduje zabezpečenie jej pohľadávky formou vinkulácie poistného plnenia. To znamená, že v prípade vzniku poistnej udalosti je tak poistné plnenie vyplácané poisťovňou poukazané na účet banky, ktorá na základe žiadosti klienta následne preplatí faktúry súvisiace s opravou alebo znovuzriadením nehnuteľnosti, maximálne však do výšky obdržaného plnenia. Tým je zabezpečené, aby bolo finančné plnenie použité výlučne na účely uvedenia nehnuteľnosti do pôvodného stavu a aby tým založená nehnuteľnosť nestratila na hodnote.

Čo treba urobiť v prípade poistnej udalosti?

- poškodenie, vandalizmus ihneď hlásiť na políciu
- bezodkladne oznámiť vznik poistnej udalosti do príslušnej poisťovne a postupovať podľa inštrukcií

K likvidácii škodovej udalosti z poistenia nehnuteľnosti je potrebné doložiť tieto doklady:

- originál podpísaného a vyplneného tlačiva Oznámenie o škodovej udalosti
- kópiu Uznesenia z polície alebo policajnej správy, v prípade, že bola udalosť šetrená políciou
- fotodokumentáciu poškodenej nehnuteľnosti
- faktúru za opravu, resp. odstránenie poškodenia

Poisťovateľ Vás môže podľa potreby vyzvať aj k predloženiu iných, vyššie nespomenutých dokladov.

Aké sú právne následky uzatvorenia zmluvy?

- poisťovňa sa zaväzuje poskytnúť poistné plnenie (v dohodnutom rozsahu a za splnenia dohodnutých podmienok), ak nastane poistná udalosť
- tomu, kto uzatvorí poistnú zmluvu (poistník) s poisťovňou vzniká povinnosť platiť poistné
- Poistná zmluva obsahuje najmä:
 - výšku poistnej sumy
 - výšku poistného, jeho splatnosť a informáciu, či ide o jednorazové alebo bežné poistné
 - poistnú dobu
 - práva a povinnosti poisťovateľa a toho, s kým bola poistná

zmluva uzatvorená

- súčasťou poistnej zmluvy sú všeobecné poistné podmienky, ktoré podrobne upravujú práva a povinnosti poisťovateľa aj toho, kto uzatvoril s poisťovateľom poistnú zmluvu.

Ako zaniká zmluva o poistení nehnuteľnosti?

- Výpoveďou ku koncu poistného obdobia danú aspoň 6 týždňov pred jeho uplynutím
- Nezaplatením poistného za prvé poistné obdobie alebo jednorazového poistného do troch mesiacov odo dňa jeho splatnosti
- Nezaplatením poistného za ďalšie poistné obdobie do jedného mesiaca odo dňa doručenia výzvy poisťovateľa na jeho zaplatenie
- Odstúpením od poistnej zmluvy zo strany poisťovateľa alebo toho, kto uzatvoril s poisťovateľom poistnú zmluvu v zmluvou určených alebo zákonom stanovených prípadoch.

Aký je systém ochrany pred zlyhaním finančnej inštitúcie (poisťovne)?

System ochrany pred zlyhaním finančnej inštitúcie je u poisťovateľa zabezpečený v súlade so Zákonom č. 8/2008 Z. z. o poisťovníctve v platnom znení. Na vykonávanie poisťovacej činnosti poisťovňou je nevyhnutné povolenie Národnej banky Slovenska. Poisťovateľ je pri výkone poisťovacej činnosti povinný dodržiavať Zákon č. 8/2008 o poisťovníctve a podlieha ním vytvorenému kontrolnému mechanizmu a dohľadu Národnej banky Slovenska.

Na záver:

Poistenie nehnuteľnosti Vám zabezpečí ochranu Vašich investícií vložených do plánovanej výstavby prípadne už existujúcich nehnuteľností. Uvedené poistenie kryje riziká v zmysle konkrétneho dojednaného produktu. K poisteniu nehnuteľnosti si môžete uzatvoriť aj poistenie zodpovednosti za škody z titulu vlastníctva a držby nehnuteľnosti, ako škody na zdraví, majetku aj životnom prostredí spôsobené tretím osobám.

Taktiež si k poisteniu nehnuteľnosti môžete dojednať aj poistenie domácnosti a zodpovednosti za škody spôsobené prevádzkou domácnosti a zabezpečiť tak komplexné krytie vášho domova.

V prípade akýchkoľvek otázok vyplývajúcich z tohto poistenia alebo v prípade vzniku poistnej udalosti sa vždy s dôverou môžete obrátiť na zástupcov našej spoločnosti, ktorí Vám radi pomôžu.