

Správne nastavenie poistenia bytového domu

Ing. Branislav Sedlák, PhD., konateľ FlexaFIN s.r.o.

Odborný seminár ERES property, s.r.o.

Trenčín, 1. 6. 2023

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

Správne nastavenie poistenia bytového domu – základný predpoklad bezpečnosti vlastníkov

- Čo a ako si vlastníci bytového domu môžu poistiť?
- Poistenie majetku a zodpovednosti, poistenie domu a domácnosti
- Čo obsahuje základný rozsah poistenia budovy?
Ako správne určiť hodnotu budovy? Prečo je to dôležité?
- Základné riziká, **stanovenie poistnej sumy bytového domu**, podpoistenie
- Aké ďalšie riziká a náklady je možné kryť poistením bytového domu?
- Pripoistenia, **vypratávacie náklady** po poistnej udalosti
- Za aké škody zodpovedajú vlastníci nehnuteľnosti? Štatutári SVB?
- Zodpovednosť z držby nehnuteľnosti, poistenie správcu, SVB

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

Poistenie vlastníka bytového domu

sa rieši obyčajne dvomi oblasťami a
dvomi typmi poistných zmlúv:

Poistenie bytového domu

Poistenie domácnosti

Poistujú sa riziká!

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

- **Majetkové poistenie**

- Poistenie nehnuteľnosti – budovy bytového domu
- Poistenie hnutel'ného majetku – zariadenia domácností
- Poistenie nákladov po poistnej udalosti – vypratávacie náklady

- **Poistenie zodpovednosti**

- Poistenie zodpovednosti s držby nehnuteľnosti – voči 3. osobám
- Poistenie krížovej zodpovednosti za vzájomné škody medzi vlastníkmi
- Poistenie všeobecnej zodpovednosti z prevádzky domácnosti
- Poistenie zodpovednosti štatutárov SVB, správcovskej spoločnosti,...

Poistenie základných rizík

požiar; úder blesku; výbuch; pád lietadla; víchrica; krupobitie; povodeň; záplava; zemetrasenie; výbuch sopky; zosuv pôdy; lavína; ťarcha snehu; škody spôsobené vodou z vodovodných zariadení; náraz vozidla; dym; rázová vlna; pád stromov, stožiarov alebo iných predmetov

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

- Poistná suma budovy

- Časová hodnota

- Nová hodnota – rekonštrukcie po poistnej udalosti
 - Trhová hodnota – totálna škoda

- Prepočet

- 1.850 €/m² s DPH x celková plocha domu
 - 2.100 €/m² Trenčín (3i byt, 70m², 150.000 €)
 - 1.750 €/m² Trenčín okolie (2i byt, 55m², 100.000 €)

- Riziko podpoistenia

- Krátenie plnenia v pomere k % podpoistenia
 - Tolerancia cca 10-15%

Priemerné ceny nehnuteľností



| ROK, ŠTVRŤROK | CENA V €/M ² | MEDZIROČNÁ ZMENA V % |
|---------------|-------------------------|----------------------|
| 1Q 2023 | 2 556 | 1,8 |
| ∨ 2022 | 2 639 | 21,3 |
| ∨ 2021 | 2 176 | 23,5 |
| ∨ 2020 | 1 762 | 11,9 |
| ∨ 2019 | 1 574 | 7,5 |
| ∨ 2018 | 1 464 | 5,5 |
| ∨ 2017 | 1 388 | 6,7 |
| ∨ 2016 | 1 301 | 4,9 |
| ∨ 2015 | 1 240 | 1,7 |

Vypratávacie náklady po poistnej udalosti

Ďalšie pripoistenia: Stavebné súčasti budovy - krádež, vandalizmus, sprejerstvo a grafity; Zvonku budovy umiestnené predmety; Rozbitie skla; Firemné štíty, povrchová úprava zasklenia; Atmosférické zrážky; Spätne vystúpenie vody; Škody spôsobené únikom vody zo žlabov a zvodov; Únik vody alebo média

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

- **Poistná suma (PS) vs náklady po poistnej udalosti**

- Vypratávacie náklady cca 10% z PS
- Náhradné ubytovanie max. 6 mesiacov
- Ušlý zisk z prenájmu
- Demontáž / remontáž

- **Ďalšie dôležité pripoistenia**

- Krádež, vandalizmus, sprejerstvo a grafity
- Vodovodné škody
- Technické riziká
- Stavebné súčasti budovy
- Vedľajšie stavby 1% z PS
- Škody spôsobené počas vykonávanie rekonštrukčných prác
- Škody spôsobené živočíchmi



Poistenie zodpovednosti z držby nehnutelnosti

Odtrhnutý atikový plech poškodil
vozidlo parkujúce pri dome

Príčina odtrhnutia?

Kto je vlastníkom vozidla?

Kto je zodpovedný za zlý technický
stav atiky?

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

- **Poistenie zodpovednosti voči 3. osobám vs vyššia moc**
 - Vlastníci zodpovedajú za škodu vyplývajúcu z držby nehnuteľnosti
 - Nezodpovedajú za škody spôsobené živelnými udalosťami, tzv. vyššia moc
- **Poistenie krížovej zodpovednosti**
 - Vzájomné škody medzi vlastníkami bytov vo väzbe na budovu
 - Nekryje škody na zariadení bytu pôvodcu škody, stavebné súčasti áno
- **Ďalšie poistenia zodpovednosti v bytovom dome**
 - Zodpovednosť z bežného občianskeho života/prevádzky domácnosti
 - Regresné náhrady – nárok poisťovni voči zodpovedným za vyplatenú škodu
 - Poistenie profesijnej zodpovednosti správcu/SVB vrátane finančnej škody

Pre vypracovanie návrhu aktualizácie poistenia sme Vám k dispozícii

www.flexafin.net

Nadštandardná kvalita služieb

Spoločne k Vaším službám...

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

ĎAKUJEME ZA POZORNOST

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV