

Pojištění nemovitostí – rychlý průvodce od smlouvy k plnění

Pojištění majetku zaznamenalo z důvodu hospodářské krize drobné zpomalení růstu uzavřených pojistných smluv z posledních let, na druhou stranu podle informací České asociace pojišťoven byl zaznamenán pozitivní trend u podnikatelských pojištění nemovitostí, kde předepsané pojistné v roce 2011 vzrostlo meziročně o 2,1%.

V tomto článku se zaměříme na různé aspekty týkající se pojištění nemovitostí; na co si dát pozor při sjednávání pojistné smlouvy, jaké faktory mají vliv na výši pojistného, z čeho vychází výše finančního nároku od pojišťovny v případě pojistné události a další frekventované problémy související s pojištěním nemovitostí.

Riziko jménem podpojištění

Často není jednoduché zorientovat se v pojistných podmínkách pojišťoven platných pro jednotlivé uzavřené pojistné smlouvy. Důležité je v tomto ohledu zorientovat se v pojmech, které pojišťovny používají ve svých pojistných podmínkách. Základním termínem je pojistná částka, která se rovná výši maximálního plnění ze strany pojišťovny. Tato částka vychází z hodnoty dané nemovitostí, často se ale stává, že dochází k tzv. podpojištění. To znamená, že pojistná částka je nižší než reálná hodnota nemovitosti. Takové pojištění může vyjít levněji, protože platí, že čím vyšší pojistná částka, tím vyšší je i roční pojistné. V případě podpojištění má ale pojistitel právo kráti plnění v poměru mezi pojistnou částkou a reálnou hodnotou nemovitosti. Tedy, když na nemovitost v hodnotě 2 miliony Kč bude uzavřeno pojištění majetku s pojistnou částkou jen 1 milion Kč a pokud dojde k pojistné události, kde bude škoda vyčíslena na 300 000 Kč, pak nám pojišťovna vyplatí jen 150 000 Kč.

Při prvním stanovení pojistné částky je radno nechat si vypracovat znalecký posudek na ocenění nemovitosti. Posléze



by v ideálním případě každý jeden až dva roky mělo dojít k revizi výše pojistného v závislosti na změnách hodnoty majetku či změnách ve spotřebních cenách. Pro tento účel je možno využít služby hlídající změnu spotřebních cen a zabránit tak riziku podpojištění. Je třeba dát si pozor i na opačný jev, ke kterému dojde, když je stanovena pojistná částka vyšší, než je skutečná hodnota nemovitosti. Platíme vyšší pojistné, ale v případě pojistné události nám pojišťovna vyplatí jen výši pojistné hodnoty věci, jediným důsledkem je tedy zbytečně vysoké pojistné.

Kolik peněz od pojišťovny dostanu?

Problematika výše pojistného plnění ale stanovením pojistné částky nekončí. Pojiš-

ťovny používají u některých pojistných rizik tzv. limity. Tyto limity se týkají zejména živelních událostí, jako jsou například povodně, vichřice, zemětřesení a jiné. Limitem je míněna určitá maximální částka, která bude vyplacena nezávisle na hodnotě majetku. Tento limit je sjednán v pojistné smlouvě a ovlivňuje ho například, v jaké povodňové zóně se nemovitost nachází.

V neposlední řadě je nutno rozlišit, z jaké ceny nemovitosti bude pojišťovna při plnění vycházet. Pojistné plnění neboli výše pojistné hodnoty může být stanovena v nových nebo v časových cenách. Nová cena odpovídá pořizovací ceně nemovitosti nebo nákladům na vrácení objektu do původního stavu. Časové ceny vycházejí z cen nových a zároveň se bere v potaz opotřebení majetku, jeho znehodnocení,



ať už k němu došlo z jakéhokoli důvodu. Opět je nutno zdůraznit obezřetnost při studování pojistných podmínek u dané pojišťovny. Pojistná částka se ve většině případů stanovuje hodnotou nové ceny věci, ale zejména v případech úplného zničení věci či zničení nadstandardního vybavení, se může stát, že pojišťovna vyplatí částku po odečtení opotřebení, či zaplatí jen hodnotu standardního vybavení.

Při stanovení výše pojistného musíme mít na paměti, že na něj má vliv vícero faktorů. V první řadě je to samozřejmě výše pojistného krytí neboli částka, na kterou je nemovitost pojištěna. Dále je rozhodující výše spoluúčasti a také lokalita. Můžeme sledovat trend vyšších pojistek ve velkých městech, nejvyšší pojistky platí lidé v Praze, ale na druhou stranu na úplně odlehlejších místech bývají pojistky také vyšší. Jak již bylo uvedeno výše, cena pojistného závisí na rizikovosti oblasti. Jen na okraj je nutno doplnit, že je-li samozřejmě sjednáno pojištění u více pojišťoven, je možno přijmout náhradu škody jen jednou, zákon neumožňuje čerpat pojistné plnění ze dvou smluv na jednu nemovitost na základě jedné pojistné události.

Nemovitosti v ohrožených oblastech

Pojišťovny používají pro své vlastní potřeby povodňové mapy, které jsou volně přístupné na stránkách České asociace pojišťoven. Podle těchto map je území ČR rozděleno do 4 povodňových zón. Osmdesát procent nemovitostí v České republice se nachází v 1. zóně, kde nehrozí nebezpečí povodně a z hlediska pojištění je to tedy neriziková

oblast. Vyšší riziko v ostatních zónách se projevuje ve vyšších cenách pojistky, případně v nižších limitech plnění. Nemovitosti ve 4. zóně jsou zpravidla nepojistitelné, přichází v úvahu většinou jen individuální sjednání pojistky na základě určitých protipovodňových opatření.

Často diskutovaným tématem je v souvislosti s pojištěním proti povodním také definice povodní a záplav. Ještě stále některé pojišťovny dělají rozdíly mezi povodní a záplavou, čímž může dojít k situaci, že přestože je dům zatopený po vydatných přívalových deštích a je sjednána pojistka proti povodním, tak pojišťovna neplní prostě proto, že nebyla sjednána pojistka proti záplavám. Povodeň vzniká, když se vylije řeka z břehů, záplava je spojena spíše s jednorázovými přívalovými dešti. Naštěstí v modernějších produktech už většina pojišťoven tato dvě rizika spojuje a nedělá mezi nimi rozdíl.

Nabídky pojišťoven – novinky na trhu

Pojišťovny nabízejí své produkty jako skládačky. S cílem vyjít zákazníkům co nejvíce vstříc přicházejí se stále širší nabídkou doplňkových produktů a možností individualizace pojistek. Základním kamenem u pojištění nemovitostí je tzv. sdružené riziko „FLEXA“. Patří do něj pojištění před požárem, výbuchem, úderem blesku a pádem letadla. Tento základní „balíček“ se dá dále doplnit. Vyjmenujme aspoň pár nových možností, které se prosadily do nabídky řady pojišťoven. Je to například pojištění proti atmosférickým srážkám, poškození zateplené fasády ptactvem, hmyzem a hlodavci, zkratu

v elektromotorech, vandalismu, rázové vlně nadzvukových letadel, znečištění kouřem, implozi, přepětí (úder blesku, napěťová špička) a mnohým dalším. V rámci zkvalitnění zákaznických služeb nabízejí některé pojišťovny právní asistenci.

Pojištění nabývacího titulu

Jistou zajímavostí, která se v České republice zatím neprosadila, ale v USA a v anglosaském světě vůbec je běžnou záležitostí, je tzv. title insurance (pojištění nabývacího titulu). V podstatě jde o to, že nemovitost má nebo by mohla mít nějaké právní vady, které zpochybňují nebo omezují nabývací titul vlastníka, a tudíž je sjednáno takové pojištění, které kryje škodu, která by mohla vzniknout současnému majiteli, pokud by byl napaden či zpochybněn jeho nabývací titul. Specifikum právě tohoto typu pojištění je, že pojišťovna si je sama vědoma možného defektu v právním titulu, neboť si sama provádí hloubkovou právní prověrku. Pokud tedy vzniknou problémy na základě právních vad (představte si, že v minulosti například při vydání územního rozhodnutí byl opomenut účastník řízení a ten bude chtít napadnout dané územní rozhodnutí), pojišťovna vstoupí do právního sporu a v případě prohraného sporu zaplatí majiteli nemovitosti vzniklou škodu.

Pojištění domácnosti pronajatého bytu

Závěrem je třeba zmínit v souvislosti s pojištěním nemovitostí i problematiku pojištění domácností u pronajímaných bytů. Je lepší, aby se pojistil vlastník bytu, nebo nájemce? Obecně lze doporučit, aby vybavení domácnosti pojistil nájemce, ale odpověď není úplně jednoznačná, jelikož se nabízí více možností. Pokud zařízení domácnosti patří nájemci, není o čem diskutovat a nájemce by měl mít pojištěnu domácnost a také sjednáno pojištění odpovědnosti z běžného občanského života. Situaci, kdy část vybavení patří pronajímateli a část nájemci, lze vyřešit dvěma pojištěními domácnosti: pronajímatel si pojistí svoji část a nájemce si pojistí také svoji část. Není to protizákonné, ale většinou pojišťovny požadují při sjednávání pojistky prohlášení, že domácnost obýváte většinu roku, jinak se to promítne do výše pojistky. V případě, že vybavení patří pronajímateli, je nutno zvážit, zda není vhodnější vložit do nájemní smlouvy podmínku, že nájemce musí uzavřít pojištění na celé vybavení domácnosti.

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,
advokátní kancelář bpv Braun Partners