**1. prosince 2015**

**Informace/Zpráva o novém pojištění domu Zdiměřická 1455/32**

Dne 14.7.2015 byla podepsána nová „Pojistná smlouva č. 80559104511 - pro pojištění bytových domů NÁŠ DŮM“ mezi ČSOB Pojišťovna, a.s. se sídlem Pardubice a naším bytovým družstvem Zdiměřická 1455. Za BD byla smlouva podepsána předsedou a místopředsedou BD panem Arnoldem a Kačerovským. Pojištění je sjednáno na dobu **neurčitou**. Pojištění se řídí Všeobecnými pojistnými podmínkami – Pojištění bytových domů VPP BD 2014.

Vznik nové Smlouvy o pojištění – představenstvo družstva bylo osloveno pojistným makléřem ČSOB pojišťovny, (jako dlouholetý zákazník) s nabídkou provedení revize v té době ještě stávající smlouvy. Byla provedena pracovní schůzka a na jejím základě byla zaslána kalkulace s vyššími limity plnění a novými pojistnými riziky, které v původní smlouvě nebyly. Pro porovnání byla zároveň představenstvem vyžádána kalkulace pojistky od pojišťovny Allianz, která na srovnatelnou pojistnou částku a rizika vyšla na 36 827,-Kč. Proto byla zvolena stávající pojišťovna ČSOB.

**Rozsah pojištění:**

1. Pojištění majetku
2. Pojištění odpovědnosti

**I. POJIŠTĚNÍ MAJETKU** – předmět pojištění:

1. **Bytový dům** - pojištění sjednané pro případ negativního působení pojistných nebezpečí

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Případy negativního působení pojist. nebezpečí | Horní hranice PP  v Kč | Způsob  pojištění | Spoluúčast  v Kč | Roční pojistné  v Kč |
| FLEXA | 49 000 000 |  | 5 000 | 3 585 |
| Dopl. živelní nebezpečí | 20 000 000 | Z | 5 000 | 3 671 |
| Vandalismus | 40 000 | 1R | 1 000 | 383 |
| Povodeň nebo záplava | 1 000 000 | Z | 5 000 | 3 440 |

***11 079***

FLEXA a) - VPP BD 2014 část B. čl. I odst. 1

Doplňková živelní nebezpečí b) - VPP BD 2014 část B. čl. I odst. 2

Vandalismus c) - VPP BD 2014 část B. čl. I odst. 4

Povodeň nebo záplava d) - VPP BD 2014 část B. čl. I odst. 3

*Obsah jednotlivých odst. bude citován.*

Pojištění je sjednáno pro případ poškození nebo zničení předmětu pojištění způsobené pojistným nebezpečím:

1. FLEXA obsahuje

* Požár,
* Výbuch,
* Úder blesku,
* Náraz nebo zřícení pilotovaného letícího tělesa, jeho částí nebo nákladu,
* Poškození nebo zničení skla jakoukoliv událostí, která nastane nečekaně a náhle a není dále vyloučena (dále jen „sklo all risks“).

1. Doplňková živelní nebezpečí obsahuje

* Vichřice o rychlosti větru alespoň 75 km/hod,
* Krupobití,
* Sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemin, lavina,
* Pád stromů, stožárů a jiných předmětů,
* Zemětřesení o síle otřesů dosahujících alespoň 6. stupně makroseismické stupnice EMS 98,
* Tíha sněhu nebo tíha námrazy,
* Náraz vozidla, kouř, nadzvuková vlna,
* Voda z vodovodních zařízení (*vodovodní škoda*).

1. Vandalismus obsahuje úmyslné poškození nebo zničení předmětu pojištění.
2. Povodeň nebo záplava poškození nebo zničení předmětu pojištění.

* Některé výpisy z článků části B.

např. k „*sklo all risks“*

* V případě poškození, zničení skla poskytne pojistitel pojistné plnění odpovídajícím nákladům na znovuzřízení skla, stejného provedení. Maximální plnění do výše 20 000 Kč za jednu pojistnou událost se spoluúčastí 500 Kč.

např. k *vodovodní škoda*

* - Při škodní události způsobené náhlým únikem vody nebo kapaliny v důsledku přetlaku nebo zamrznutím ve vodovodních nebo kanalizačních potrubích, topných systémech tak pojistitel poskytne plnění za náklady na bourání, zazdění a opravu nebo výměnu poškozených částí.

např. *vandalismus*

* - Pojištění se vztahuje i na škodné události vzniklé poškozením nebo zničením předmětu pojištění jakýmkoliv úmyslným znečištěním, zabarvením, kresbami, nápisy apod. Součet pojistných plnění za rok nesmí přesáhnout limit 20 000 Kč.

V článku X části B je stanoveno, že pokud se kterýkoliv z bytů v pojištěném bytovém domě stane neobyvatelným následkem pojistné události z pojištění uvedených ve smlouvě, vznikne osobám právo na pojistné plnění reparující náhradu jimi prokazatelně a účelně vynaložených nákladů na jejich přiměřené náhradní ubytování, jako i osob tvořících s nimi domácnost. Součet pojistných plnění vyplacených za všechny pojistné události nastalé v každém roce trvání PS, nesmí přesáhnout limit 30 000 Kč na každý jeden byt v pojištěném bytovém domě.

1. **Soubor elektromotorů, anténní systémy (STA), domovní a přístupové systémy a kamerové systémy**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Případy negativního působení pojist. nebezpečí | Horní hranice PP  v Kč | Způsob  pojištění | Spoluúčast  v Kč | Roční pojistné  v Kč |
| Pojištění zkratu a přepětí | 100 000 | 1R | 500 | 1 950 |

Pojištění zkratu a přepětí - VPP BD 2014 část D. čl. I – je-li výslovně ujednáno v pojistné smlouvě, pojištění se vztahuje na případ náhlého poškození nebo zničení předmětu pojištění nahodilou událostí, způsobenou pojistným nebezpečím zkratu nebo přepětí. Pojištění se vztahuje na (viz. název bodu 2), které jsou součástí bytového domu. Výše pojistného plnění je odvislé od toho, zda předmět pojištění je poškozen (přiměřené náklady na *opravu)* nebo zničen (přiměřené náklady na *znovuzřízení*).

1. **Hasící přístroje a hasící vybavení**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Případy negativního působení pojist. nebezpečí | Horní hranice PP  v Kč | Způsob  pojištění | Spoluúčast  v Kč | Roční pojistné  v Kč |
| Odcizení | 10 000 | 1R | 500 | 600 |

*Souhrn 1+2+3* ***13 629***

Odcizení - VPP BD 2014 část C. čl. I - je-li výslovně ujednáno v pojistné smlouvě, pojištění se vztahuje na případ pojistného náhlého poškození nebo zničení předmětu pojištění krádeží nebo loupežným přepadením.

V článku VII části C je stanoveno pokud došlo k odcizení vzniká nárok na poskytnutí částky odpovídající přiměřeným nákladům na znovuzřízení nového předmětu pojištění. Podmínkou však je, že pojištěný prokáže pojistiteli vznik pojistné události buď:

* Usnesením orgánu činného v trestním řízení o zahájení trestního stíhání určité osoby pro podezření ze spáchání trestného činu krádež předmětu pojištění.
* Usnesením orgánu činného v trestním řízení o odložení nebo jiném vyřízení věci podezření ze spáchání trestného činu krádeže (zejména tehdy, nepodařilo-li se zjistit osobu pachatele trestného činu krádeže).

**II. POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI** – předmět pojištění:

Pro případ právním předpisem stanovené odpovědnosti pojištěného za újmu kterou způsobil a to v rozsahu - VPP BD 2014 část F. čl. I odst. 1, v souvislosti s činností nebo vztahem pojištěného jako vlastníka, držitele nebo správce nemovitosti na adrese Zdiměřická 1455, Praha 4 v části POJIŠTĚNÍ MAJETKU jako místo pojištění.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Limit pojistného plnění v Kč | Spoluúčast v Kč | Roční pojistné v Kč |
| 3 000 000 | 1 000 | 4 358 |

***17 987***

V článku I části F odst. 4 je konstatováno, že je-li v pojistné smlouvě pojistníkem společenství vlastníků nebo bytové družstvo, vztahuje se toto pojištění na odpovědnost pojištěného za finanční újmu, kterou způsobí porušením povinností stanovených právním předpisem a vyplývajících z jeho funkce s tím, že pojištěným pro účely pojištění se rozumí člen výboru a předseda SV, dále člen a předseda představenstva a člen kontrolní komise bytového družstva.

V článku III části F odst. 1 – pojištění se nevztahuje za újmu způsobenou prodlením se splněním zákonné nebo smluvní povinnosti spočívající v tom, že pojištěný nesplnil svou zákonnou nebo smluvní povinnost. V odst. 8 se pojištění dále nevztahuje za újmu pojištěného člena a předsedu představenstva a člena kontrolní komise např. – způsobenou vyplacením jakékoliv odměny pojištěnému, která byla vyplacena bez předchozího souhlasu shromáždění vlastníků jednotek, příp. jiného orgánu oprávněného rozhodovat o vyplácení jakékoliv odměny.

**Roční výše pojistného za jednotlivá pojištění činí celkově 17 983 Kč** – datum splátky pojistného je vždy 14. srpna příslušného roku.

V pojistné smlouvě je stanovena povinnost oznámit vznik škodné události na určené telefonní číslo nebo adresu pojišťovny ve stanoveném čase.

**Souhrnné limity pojistného plnění:**

Limit pojistného plnění ve výši 20 000 000 Kč je horní hranicí pojistného plnění ze všech pojištění sjednaných pojistnou smlouvou za pojistné události nastalé v každém jednom roce trvání účinnosti pojistné smlouvy způsobené nebezpečími ***vichřice, krupobití, sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemin, lavina, pád stromů, stožárů a jiných předmětů, zemětřesení, tíha sněhu nebo námrazy, náraz vozidla, kouř, nadzvuková vlna, vodovodní škoda.***

Limit pojistného plnění ve výši 1 000 000 Kč je horní hranicí pojistného plnění ze všech pojištění sjednaných pojistnou smlouvou za pojistné události nastalé v době trvání účinnosti pojistné smlouvy a způsobené pojistným nebezpečím **povodeň nebo záplava.**

Oblast **ASISTENČNÍ SLUŽBY -** VPP BD 2014 část G. čl. I-IV,

Mimo pojištění pojistitel poskytne pojištěnému asisteční služby v tomto rozsahu:

* Informační a poradenská služba (rady jak postupovat v případě vzniku škodné události (ŠÚ), pomoc při nahlášení ŠÚ pojistiteli),
* Odstranění příčiny havarijního stavu v rozsahu:
* Organizace a úhrada nákladů příjezdu a odjezdu technické pohotovostní služby (TPS) do a z místa vzniku havarijního stavu,
* Úhrada nákladů na práci TPS a použitý materiál do výše těchto limitů:
* Max. počet asistenčních zásahů s úhradou nákladů pojistitelem je 5 zásahů pro *společné části bytového* domu s limitem nákladů 7 000 Kč na jeden každý zásah.
* 1 zásah pro *každý byt v bytovém domě* s limitem nákladů 2 000 Kč za byt, za každý 1 rok trvání účinnosti pojistné smlouvy.
* Náklady převyšující uvedené limity hradí pojištěný. TPS je zabezpečena profesemi: instalatér, elektrikář, sklenář, topenář (plynař), zámečník, pokrývač.

V souvislosti s řešením ASISTENČNÍ SLUŽBYje nutné pro dokreslení této oblasti uvést, že naše družstvo má také uzavřenou *Smlouvu o dílo od 1.12.2009 s firmou BYTOSERVIS-NON* STOP na dobu neurčitou. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele (tj. BYTOSERVIS) odstranit veškeré havarijní situace na bytovém a domovním fondu našeho družstva vlastními prostředky, popř. zajistit jejich odstranění v součinnosti s jinými organizacemi (především správci inž. sítí aj.).

Havarijní situace jsou ve smlouvě o dílo specifikovány takto:

* prasklé vodovodní stoupačky vč. rozvodů v bytech a společných prostorách domu
* prasklé rozvody ústředního vytápění v domech a bytech
* ucpané ležaté kanalizační potrubí, odpadní stoupačky
* přerušení dodávky el. energie do objektu a v objektu
* únik plynu v objektu a bytech

Zhotovitel se zavazuje, že:

1. Práce h a v a r i j n í h o charakteru bude zajišťovat NON-STOP tj. 24 hodin denně, během celého roku včetně dnů pracovního volna, klidu a svátků na základě telefonického objednání kteréhokoliv vlastníka bytové jednotky a to s příjezdem na místo havárie:

- v co nejkratším možném termínu, nejpozději však v průběhu téhož dne, kdy byla havárie nahlášena a pokud se jedná o havárii, kdy nehrozí bezprostřední ohrožení zdraví či majetku

- v termínu dohodnutém, opět pokud se jedná o havárii, kdy nehrozí bezprostřední ohrožení

- zajištění a oprava havarijních situací především v oblasti elektroinstalační, instalatérské a topenářské. Nahlášené havárie budou odstraňovány pokud možno ihned v plné rozsahu.

1. Při havárii většího rozsahu se zhotovitel zavazuje zabezpečit havarijní situaci tak, aby nevznikly škody na majetku družstva a vlastníků bytových jednotek a odstranit tyto havárie v průběhu následujících pracovní dní.
2. Práce provedené nad rámec specifikace havárií bude Bytoservis účtovat dle skutečných naběhlých nákladů (např. PRE, PKVT apod.)

Pro úplnost je nutno uvést i uplatňování vládního nařízení č. 258/1995 Sb., - drobné úpravy v bytech. Zhotovitel se zavazuje dbát, aby práce dle uvedeného vládního nařízení byly hrazeny přímo na místě vlastníky bytů. Jde zejména o práce: opravy-výměny sifonů, vodovodních baterií, splachovacích zařízení, elektro automatů-jističů, elektro zásuvek a vypínačů, a čištění kanalizačních odboček z bytů ke stoupačkám.

Stávající Smlouva o dílo, byla upřesněna jedním doplňkem uzavřeným dne 5.12.2012 s účinností od 1.1.2013, jehož obsahem byla úprava čl. 4 – Dohoda o ceně, s tím že Dopravní náklady na jeden výjezd jednoho vozidla pro oblast Prahy se zvýšil z 250 Kč, na 350 Kč bez DPH. V loňském roce družstvo uhradilo Bytoservisu částku **4 291 Kč.**

**Závěr:**

1. Nově uzavřená „Pojistná smlouva“ je z hlediska výše pojistného /*17 983 Kč*/ výhodnější než smlouva předchozí /20 426 Kč/, která byla cca o 2 450 Kč vyšší. V této souvislosti lze diskutovat zda některá pojistná nebezpečí bylo nutné do nové smlouvy zahrnovat např. zemětřesení, zřícení skal, zemin nebo lavina apod., (představenstvem bylo objasněno, že se jedná o souhrnné balíčky).

2. PS se vztahuje na dům, tzn. obal (fasáda, okna, společné prostory apod.), ale neplatí pro škodní události uvnitř bytů (mimo zmíněné havárie). Z tohoto důvodu by všichni měli mít uzavřeno pojištění domácnosti včetně pojištění za škody způsobené druhému např. vytopení sousedů apod. Poškozená domácnost by musela způsobené škody na viníkovi, který není pojištěn a nedomluví si náhradu, vymáhat až soudní cestou.

3. **Výtah** je pojištěn v souladu VPP BD 2014 část D. čl. I až čl. IV Pojištění zkratu a přepětí a současně je pojištěn proti vandalismu.

1. **Tepelné čerpadlo**je v současné době v záruce proto obdobné pojištění není nezbytné. Po záruce je pak možno připojistit např. na 200 000 Kč se spoluúčastí 3 000 Kč za roční částku 3 300 Kč. V současné době je pojištěno proti vandalismu.

**Doporučení PřD:**

1. Detailně se s obsahem „Pojistné smlouvy“ seznámit s důrazem na obsah pojistných nebezpečí, procesem nahlašování pojistných událostí a nahlašování změn ve smlouvě.

2. Z pohledu předešlého uplatňování pojistných událostí je třeba i drobnější pojistné hlásit (vloupání do sklepních prostor a odcizení kamer), a uplatňovat jejich úhradu v souladu s dikcí nové smlouvy.