

SPRÁVNE NASTAVENIE POISTENIA V BYTOVOM DOME

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

Ing. Ivan Blaško, odborný garant FlexaFIN s.r.o.

Odborný seminár Bytového družstva so sídlom v Trnave pre zástupcov vlastníkov

Trnava 22.11.2023



MAKLÉR ŠPECIALIZUJÚCI SA VÝHRADNE NA POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV A SPRÁVCOV

- **Náš tím sa od roku 2009 špecializuje na poistenie bytových domov**
- **Poistenie sme sprostredkovali už každému 5. domu na Slovensku - celkovo vyše 230 000 bytom**
- V časopise SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV pripravujeme rubriku **Novinky v poistení**
- **Úroveň služieb si možno preveriť** u našich klientov **medzi družstvami**, napr. v OSBD Levice, SBD Trenčín, BD Bratislava III, SBDO so sídlom v Pezinku, prípadne v bytových podnikoch BP Petržalka, BP Dúbravka, Bytkomfort-BA, ...
- **Sme členom skupiny Respect Slovakia s.r.o.**, najväčšieho makléra v oblasti neživotného poistenia
- Viac informácií a kontakty v prípade otázok nájdete na **www.flexafin.net**



SPRÁVNE NASTAVENIE POISTENIA BYTOVÉHO DOMU ČO A AKO POISTIŤ?

- **Čo a ako si vlastníci bytového domu môžu poistiť?** Poistenie majetku a zodpovednosti, poistenie bytového 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

POISTENIE BYTOVÉHO DOMU VS DOMÁCNOSTI V ČOM JE ROZDIEL?

- **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 BYTOVÉHO DOMU

NÁKLADY PO POISTNEJ UDALOSTI

- **Poistnie základných rizík - poistná suma budovy – podpoistenie**
 - ~~Časová hodnota~~
 - Nová hodnota – rekonštrukcie po poistnej udalosti
 - **Trhová hodnota – totálna škoda**
- **Ďalšie dôležité pripoistenia – limity plnenia**
 - 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
- **Náklady po poistnej udalosti**
 - **Vypratávacie náklady cca 10% poistnej sumy**, demontáž / remontáž
 - Náhradné ubytovanie po poistnej udalosti, s limitom 2 000 € / byt

POISTENIE ZODPOVENOSTI Z DRŽBY NEHNUTELNOSTI

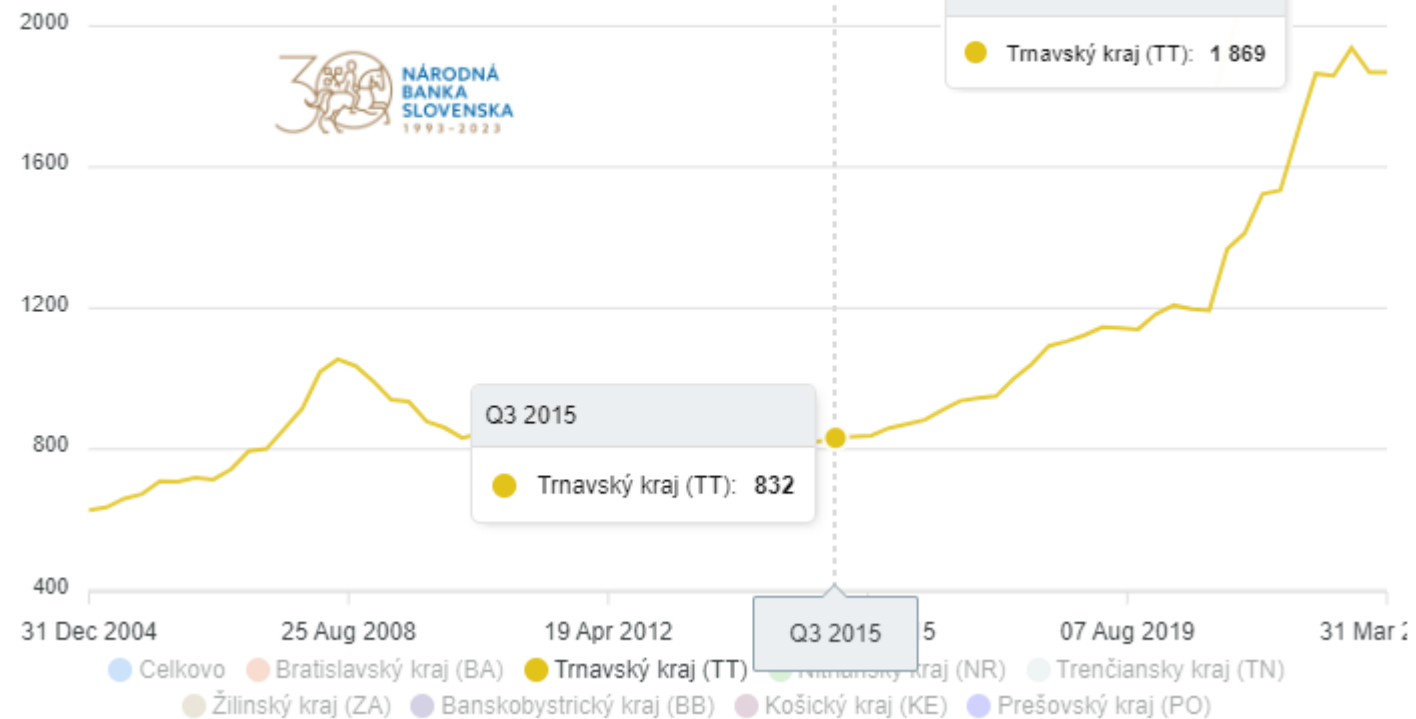
- **Poistenie zodpovednosti voči 3. osobám vs vyššia moc**
 - **Vlastníci zodpovedajú za škodu vyplývajúcu z držby nehnuteľnosti**
 - Nezodpovedajú za škody spôsobené živelnými udalosťami, tzv. vyššia moc
- **Poistenie krížovej zodpovednosti**
 - **Vzájomné škody medzi vlastními bytov vo väzbe na budovu**
 - 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

PREČO AKTUALIZOVAŤ POISTNÚ ZMLUVU NA BYTOVÉ DOMY

1. Staršia poistná zmluva
2. Výrazný nárast **ceny nehnuteľností**
3. Riziko **podpoistenia**
4. **Nízke limity** na pripoisteniach
5. **Chýbajú** nové pripoistenia
6. **Absencia** nových doložiek
7. **Adresy BD** nie sú **v zmysle katastra**

Ceny nehnuteľností na bývanie

Priemerné ceny nehnuteľností v € za m²



NÁVRH POISTNÝCH PODMIENOK – POISTNÉ SUMY & ROZSAH KRYTIA PRE BYTOVÉ DOMY

Príklady skvalitnenia poistnej zmluvy

Zvýšenie priemernej poistnej sumy (hodnoty) na byt – podľa aktuálnych cien nehnuteľností

Zvýšenie priemernej poistnej sumy (hodnoty) na m² – podľa aktuálnych cien nehnuteľností

Zvýšenie poistnej sumy pre vypratávacie náklady po poistnej udalosti

Poistenie zodpovednosti – zvýšenie poistnej sumy

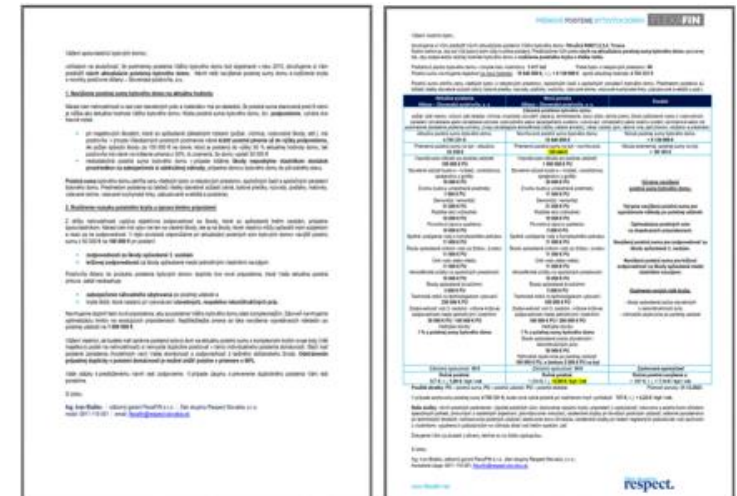
Poistenie strojov a elektroniky – optimalizácia poistenia

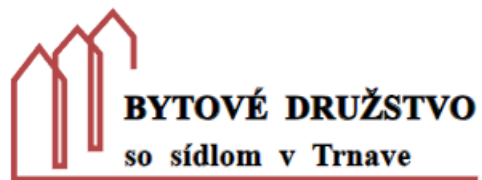
Doplniť nové majetkové pripoistenia – napr. náhradné ubytovanie po poistnej udalosti; stavebné / rekonštrukčné práce

Eliminovať výluky doložkami a zmluvnými dojednaniami

POSTUP AKTUALIZÁCIE PRE VÁŠ BYTOVÝ DOM

1. Zaslanie zástupcom **individuálne návrhy** pre aktualizáciu bytového domu
2. Poskytnutie priestoru na preštudovanie návrhu a spracovanie **alternatívnych návrhov** v prípade požiadavky zástupcov
3. Predloženie návrhu **vlastníkom na domovej schôdzi**, hlasovanie o návrhu
4. **Aktualizácia poistenia domu** s účinnosťou od dátumu schválenia, najskorší možný dátum účinnosti zmeny je 1.1.2024





Ďakujeme Vám za dôveru a priazeň.
Tešíme sa na spoluprácu.

