

Na co si dát pozor při uzavírání pojistné smlouvy na bytový dům

Podtitulem tohoto článku by klidně mohlo být „aneb i pojištění spadá do odpovědnosti statutárního orgánu SVJ“.

Asi každý dnes ví, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je účinný od 1. 1. 2014, přinesl výrazné změny u společenství vlastníků jednotek.

Důležitou změnou je, že došlo k novému pojetí odpovědnosti statutárního orgánu. Člen statutárního orgánu musí být osoba plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu živnostenského zákona a je povinna jednat s péčí řádného hospodáře.

Společenství vlastníků jednotek tedy není žádné sdružení sousedů, ale jedná se o samostatný právní subjekt mající zákonem přesně definovaný účel a rozsah právního jednání. SVJ je tedy právnickou osobou, která musí být profesionálně spravována a řízena. Mezi znalosti každého profesionála by měly spadat alespoň elementární znalosti v oblasti práva, účetnictví, ekonomie ale i pojištění. Protože není v možnostech každého obsáhnout takové penzum, přinášíme alespoň přehled základních úskalí, na která můžete narazit při pojištění.

Není sporu o tom, že problematika (ne)existence řádně uzavřené pojistné smlouvy na bytový dům spadá pod povinnost členů výboru, aby jednali s péčí řádného hospodáře. Každý řádný hospodář by měl totiž při správě majetku dbát na to, aby v případě rizik byl tento majetek kryt, tedy aby byl řádně pojištěn.

Pokud už má SVJ uzavřenu pojistnou smlouvu, pak nejčastějším problémem je, že pojistník (tedy SVJ) málokdy ví, co je obsahem takové smlouvy a jaký je tedy skutečný rozsah pojistného krytí. Tato znalost je nezbytným předpokladem, aby si výbor SVJ mohl být jistý, zda je sjednáno pojištění v odpovídajícím rozsahu a v odpovídající výši.

Je potřeba si uvědomit, že samotný obsah smlouvy a rozsah pojistného krytí často nezjistíte pouze ze samotné smlouvy, pod kterou jste se podepsali. Pojistné smlouvy jsou obvykle tzv. adhezními smlouvami, tedy smlouvami, u nichž je část obsahu v samostatných všeobecných obchodních podmínkách (tzv. VOP). V samotné smlouvě se na VOP již pouze odkazuje a uvádí se, že VOP jsou její nedílnou součástí. Často však součástí pojistné smlouvy nejsou pouze jedny VOP, nýbrž jich může být i více. Typickým příkladem je situace, když má SVJ sjednáno základní živelní pojištění, k němuž si sjedná doplňkové živelní pojištění proti dalšímu pojistnému nebezpečí. Pak jsou tedy součástí smlouvy jak VOP na základní pojištění, tak VOP na doplňkové pojištění. Při kumulaci více doplňkových služeb, pak obvykle přibývají k pojistné smlouvě další VOP.

Pokud při čtení své smlouvy a VOP zjistíte, že jedna a téže věc je upravena v obou dokumentech odlišně, pak je potřeba vědět, že přednost má jednoznačně ujednání obsažené ve smlouvě. Toto pravidlo vyplývá přímo ze zákona, a to konkrétně z ust. § 1751 občanského zákoníku, který uvádí, že odchýlná ujednání ve smlouvě mají před zněním obchodních podmínek přednost.

Největší úskalí v pojištění se ovšem skrývá v části pojistné smlouvy obvykle nazývané jako výluky z pojištění. Sama skutečnost, že jste si sjednali doplňkové pojištění a rozšířili tak pojistné krytí, ještě neznamená, že v případě konkrétní pojistné události obdržíte pojistné plnění v očekávané výši. Je proto při revizi nebo sjednávání nové pojistné smlouvy nezbytné zjistit si nejen rozsah krytí, ale také výluky z tohoto rozsahu. Toto nebývá vždy jednoduché a je potřeba tomu věnovat čas, nebo se obrátit na odborníka z oboru. Vždyť k čemu je pojištění, jestliže nezahrnuje situace, které právě u vás v SVJ mohou nastat.

Další podstatnou náležitost pojistné smlouvy, které byste měli vedle rozsahu krytí možných pojistných událostí věnovat pozornost, je sjednání odpovídající výše pojistné částky a limitu pojistného plnění. S oběma těmito termíny se v pojistných smlouvách na bytový dům setkáte a je vhodné jim rozumět. Jak vyplývá z ust. § 2814 občanského zákoníku, je-li možné při pojištění majetku určit jeho hodnotu již při uzavření smlouvy, určí se horní hranice plnění pojistnou částkou, která je ve výši hodnoty pojištěného majetku. Jinak řečeno pojistná částka je tedy hodnota budovy, kterou SVJ spravuje. Tuto hodnotu lze dopředu v okamžiku uzavírání smlouvy vyčíslit. Naproti tomu limit pojistného plnění se vyskytuje tam, kde dopředu nelze určit hodnotu pojištění. Limit pojistného plnění prakticky znamená, že nelze dopředu příliš určit, jak velká škoda může vůbec vzniknout, nicméně je potřeba ve smlouvě sjednat, jakou nejvyšší částku pojišťovna je povinna poskytnout v případě dané události (škody).

Abychom si to vysvětlili prakticky, tak při pojištění budovy proti jejímu pádu nebo požáru, kdy dojde k úplnému zničení, se sjednává pojistná částka. Již při uzavírání smlouvy totiž je možné spočítat, jaká je hodnota budovy. Tato hodnota odpovídá tomu, jaké by byly náklady v případě, že by bylo potřeba postavit na témže místě budovu podobných kvalit. Naproti tomu limit pojistného plnění se bude sjednávat typicky v případě pojištění odpovědnosti za újmu, tedy například tehdy, kdy se střechy spadne sněh a někoho zraní. V takovém případě bývá dovozována odpovědnost SVJ za padající sněh. Pro takové případy není možné dopředu určit jak velká škoda člověku vznikne (na rozdíl od budovy), a proto se sjednává limit pojistného plnění. Tedy v případě, kdy dojde ke zranění osoby, za něž bude odpovědné SVJ, tak nám limit říká, jakou nejvyšší finanční částku pojišťovna vyplatí. Vše nad tuto částku jde přímo za SVJ.

Pokud již známe rozdíl mezi pojistnou částkou a limitem pojistného plnění, pak je zásadní otázkou, jak správně nastavit jejich výši. Ohledně pojistné částky, na níž se pojišťuje nemovitost, jsme již uvedli, že tato by měla odpovídat hodnotě pojišťované nemovitosti. Tato hodnota se vyčíslí zpravidla ve výši nákladů na stavbu identické budovy. Toto pravidlo se zdá být velice jednoduché a jasné, avšak i přes to dochází velice často k chybám a k tzv. podpojištění. Jedná se typicky o situaci, kdy SVJ zhodnotí nemovitost prostřednictvím investic z fondu oprav, ale již zapomene zaktualizovat pojistnou smlouvu a navýšit pojistnou částku na novou hodnotu opravené budovy. Obecně lze tedy doporučit, že pokud dojde k rekonstrukci, výlepení domu či ke změně zastavěné plochy, mělo by společenství vlastníků sjednat pojištění aktualizovat co nejdříve. V případě vzniku škody totiž pojišťovna vyplatí pojistné plnění pouze do výše pojistné částky neopravené budovy. Zbytek pak hradí SVJ samo ze svých zdrojů a nezřídka se členové SVJ ptají, kdo byl odpovědný za pojištění domu.

Obdobná situace může nastat také u sjednávání pojistných limitů, které se tedy týkají situací, kdy neznáme možnou výši škody. V této souvislosti je potřeba připomenout, že nový občanský zákoník výrazně změnil přístup výpočtu náhrady újmy (dříve škody). Dříve se běžně odškodné vyplácelo v řádech desítek až stovek tisíc korun,

a to i v případech, kdy došlo k vážným zraněním nebo dokonce ke smrti. Nový občanský zákoník je v tomto výrazně flexibilnější, což se odráží i v soudních rozhodnutích, kde se přiznáváné částky za způsobenou újmu pohybují nezdědky v milionech korun a do budoucna nelze vyloučit ani další nárůst. Je třeba nezapomínat na to, že z pojistky se hradí nejen pobyt v nemocnici, který může v nejzávažnějších případech dosáhnout i stovek tisíc až milionů korun, ale hradí se bolestné, ztížení společenského uplatnění aj., popřípadě též náhrada příbuzným. Pojistné limity by tedy měly být i s ohledem na aktuální vývoj ve společnosti a rozhodovací praxi soudů dostatečné.

Při sjednání pojistných limitů je vhodné se také zajímat o to, na co se tyto pojistné limity konkrétně vztahují. Někdy se totiž tyto limity vztahují ke každé jednotlivé škodné události, která může nastat, jindy se však jedná o limity vztahující se ke všem škodným událostem, které nastanou v průběhu jednoho pojistného roku. Nelze opomenout ani problematiku eventuální finanční spoluúčasti. Zde platí jednoduché pravidlo – čím nižší nebo nulová spoluúčast, tím vyšší platby na pojistném. Na druhou stranu pokud si nastavíte spoluúčast příliš vysokou, vyplatí vám pojišťovna nějaké prostředky teprve tehdy, až bude škoda opravdu velká. Do té doby si relativně menší škody musíte hradit sami.

Od pojištění domu, které sjednává zpravidla SVJ, je potřeba odlišovat pojištění bytu jako samostatné jednotky a dále pojištění domácnosti. Pojištěním bytu se rozumí pojištění jeho stavebních či upevněných částí, tedy vztahuje se na podlahové krytiny, omítky, malby, tapety, obklady, koupelnu, WC, kuchyňskou linku aj. Vlastník bytové jednotky si zde sám určuje rozsah pojistné ochrany včetně spoluúčasti, přičemž se přihlíží také k tomu, zda jde o běžné či nadstandardní provedení. Pojištění bytu zpravidla vyžadují všechny banky před poskytnutím hypotéky s tím, že pojistka musí být vinkulována. V případě, že dům, ve kterém vlastníte byt, je pojištěn kvalitně, je zbytečné sjednávat vlastní smlouvu. V takovém případě je nevhodnější sjednat pouze pojištění domácnosti, tedy vnitřní zařízení bytu.

Můžeme tedy shrnout, že je odpovědností výboru SVJ starat se o to, aby bylo pojištění domu sjednáno v dostatečném rozsahu pojistného krytí, aby bylo průběžně aktualizováno a zejména aby výbor SVJ měl přehled, co je obsahem uzavřených smluv. Pokud výbor tento přehled nemá, nebo si není jistý konkrétním obsahem pojistných smluv, pak je vhodné obrátit se na odborníky.

Sdružení SVJ připravilo se spolupracujícími pojišťovnami speciální pojistné balíčky pro SVJ, které obsahují jak pojištění domu, tak pojištění statutárního orgánu. Díky vyšší vyjednávací síle dosáhlo Sdružení SVJ slev až ve výši 20 %. Pokud byste měli zájem o nezávazné nacenění pojištění, je možno vyplnit níže uvedený formulář a zjistit, zda neplatíte za pojištění Vašeho domu zbytečně moc.