

# Postup stanovení pojistné částky stavby

## A. Rodinný dům

Rodinné domy se pojišťují na cenu novou, což jsou náklady na znovuzřízení dané stavby ve stejném kvalitativním rozsahu. Klient obdrží plnění, aby měl možnost uvést nemovitost do stavu před pojistnou událostí.

Při stanovení PČ vyberte, zda stanovíte pojistnou hodnotu Výpočtem, nebo Posudkem.

### Stavba - identifikace předmětu pojištění

Hlavní stavba



RODINNÝ DŮM



BYT



REKREAČNÍ OBJEKT



GARÁŽ



MOBILHEIM

Stanovení pojistné hodnoty

Výpočtem

Posudkem

### 1. Výpočtem

Systém vypočte hodnotu stavby na základě zadaných parametrů – charakteristika stavby, Provedení stavby a zastavěné plochy.

#### 1.1 Klient nezná zastavěnou plochu

Po zadání adresy máme možnost zastavěnou plochu změřit na stránce Katastru nemovitostí nebo na stránce Mapy.cz. Na katastrální mapě lze zkontrolovat pomocí měření obsahu kliknutím na jednotlivé rohy pojišťované stavby.



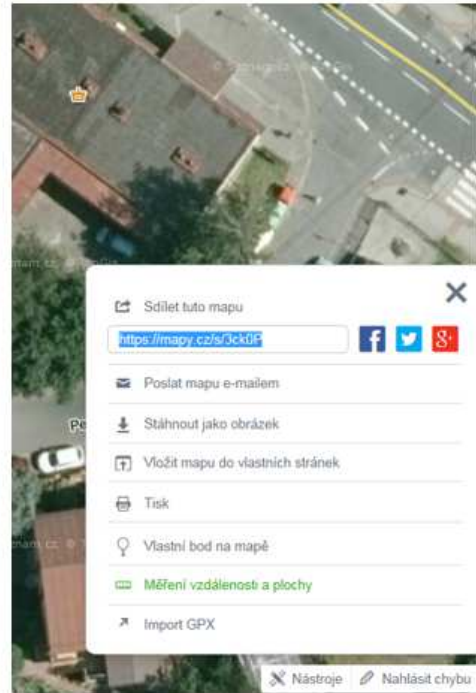
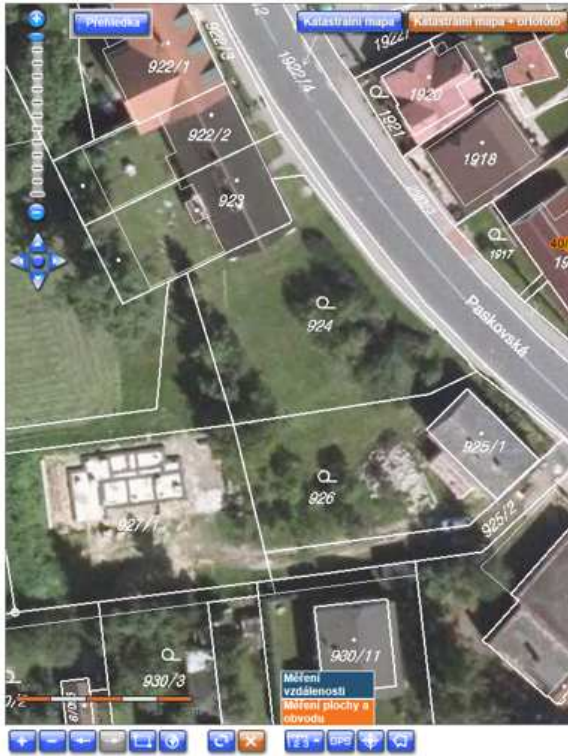
Riziková zóna

B

Informace o pozemku v katastru nemovitostí

Náhled na leteckou mapu





## 1.2 Klient zná zastavěnou plochu

Zadáme zastavěnou plochu, kterou nám sdělí klient. Systém vypočte pojistnou hodnotu. Pokud klient souhlasí, použijte ji jako pojistnou částku.

**Stanovení pojistné hodnoty**

Výpočtem

Posudkem

**Provedení stavby**

Běžné

Nadstandard

**Charakteristika stavby**

**Střecha**

Plochá

Sklonitá

**Podkroví**

Obytné

Neobytné

**Počet nadzemních podlaží**

1

2

**Podsklepení**

Ano

Ne

Zastavěná plocha

Celková plocha všech podlaží

Pojistná hodnota

Pojistná částka

Přidat další prvky stavby zvyšující její hodnotu (PH)

Pokud klient s touto částkou nesouhlasí, protože **dům má vyšší hodnotu**, tak máte možnost pojistnou částku **přepsáním navýšit**.

Částka nemusí souhlasit, protože klient může mít nadstandardní provedení stavby – zvolím **Provedení stavby Nadstandard**. Případně může mít klient u stavby dodatečné vybavení, které navyšuje hodnotu nemovitosti. To zohledním pomocí zaškrtnutí **Přidat další prvky stavby zvyšují její hodnotu (PH)**.

Všechny prvky stavby zvyšující její hodnotu uvedete všechny do pole **Další prvky stavby zvyšující její hodnotu (PH)** a do pole **Navýšení PH – další prvky (v Kč)** uvedete součet všech těchto částek.

Přidat další prvky stavby zvyšující její hodnotu (PH)

Další prvky stavby zvyšující její hodnotu: rekuperace, podlahové vytápění

Navýšení PH - další prvky (v Kč): 300000

Celková pojistná hodnota: 3 930 000 Kč

Pojistná částka: 3 930 000 Kč

Použít jako PČ

**Pokud si klient přeje nastavit pojistnou částku nižší, než je doporučená, upozorněte ho na možnost podpojištění.** Bude-li požadovaná částka nižší o více než 20 %, tak smlouva bude vyžadovat schválení.

Přidat další prvky stavby zvyšující její hodnotu (PH)

Další prvky stavby zvyšující její hodnotu: deska

Navýšení PH - další prvky (v Kč): 30 000 Kč

Celková pojistná hodnota: 5 350 000 Kč

Pojistná částka: 4 350 000 Kč

Zadaná pojistná částka je nižší než vypočtená/zadaná pojistná hodnota. Opravte, prosím, pojistnou částku.

Jedná se o rozestavěnou stavbu?  
 Ano  
 Ne

### 1.3 Částečné podsklepení/rozdílná podlahová plocha podlaží

Zaškrtnu Plocha jednotlivých podlaží není stejná a na základě toho mi systém umožní rozepsat plochu pro jednotlivá podlaží.

Plocha jednotlivých podlaží není stejná i

Sklep (v m <sup>2</sup> )	1. podlaží (v m <sup>2</sup> )	2. podlaží (v m <sup>2</sup> )	Podkroví (v m <sup>2</sup> )
20	50	50	40

Celková plocha všech podlaží (v m<sup>2</sup>)

160

### Charakteristika stavby

#### Střeška

- Plochá
- Sklonitá

#### Počet nadzemních podlaží

- 1
- 2

#### Podkroví

- Obytné
- Neobytné

#### Podsklepení

- Ano
- Ne



Zastavěná plocha


80


Celková plocha všech podlaží

240


## 2. Posudkem


Volte v případě, kdy klient má k dispozici znalecký posudek a hodnota stavby je vyšší než vypočtená systémem. **V tomto případě musí být vždy posudek přiložen.**

  
 RODINNÝ DŮM

  
 BYT

  
 REKREAČNÍ OBJEKT

  
 GARÁŽ

  
 MOBILHEIM

Stanovení pojistné hodnoty

Výpočtem

Posudkem

V případě stanovení pojistné částky posudkem je nutné poskytnout kopii posudku v elektronické nebo fyzické podobě.

Pojistná hodnota Pojistná částka

4 000 000 Kč

Použít jako PČ

4 000 000 Kč

## B. Byt

Bytové jednotky se pojišťují na cenu obvyklou, což je cena odpovídající hodnotě daného bytu v daném místě a čase (cena tržní).

Systémem navržená částka je nová cena, která nezohledňuje podíl na společných prostorech. Ty mohou být vymezeny různými způsoby.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	221/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 220, 221</a>
Katastrální území:	<a href="#">Ohrazenice [709328]</a>
Číslo LV:	1245
Podíl na společných částech:	1251/5000

Dále ve výpočtu není možné zohlednit atraktivitu, tj. cenu, dané lokality. Proto vypočtená částka systémem je pouze vodítkem, ale pro správné nastavení pojistné částky se vždy zeptejte klienta, jaká je hodnota bytu. Lze si pomoci aktuální kupní smlouvou, shlédnutím inzerátů na realitních serverech pro byty stejné užitné kvality.

Zjednodušeně lze použít pravidlo, že minimální pojistná částka je vypočtená ze systému a v drtivé většině případů nebude stačit klientovi na pořízení bytu ve stejné kvalitě (velikost + lokalita = to, co za něj klient zaplatil). Proto ji upravte na hodnotu odpovídající skutečnosti.

Pokud by klient chtěl pojistnou částku nižší než vypočtenou systémem, tak mu vysvětlíte veškeré dopady a pomozte mu uvědomit si správnou hodnotu jeho nemovitosti, protože s velkou pravděpodobností by to znamenalo podpojištění daného bytu. Proto nedoporučujeme nastavovat nižší pojistnou částku.

Pojistná hodnota	<input type="text" value="6 512 000 Kč"/>	<input type="button" value="Použít jako PČ"/>	Pojistná částka	<input type="text" value="8 000 000 Kč"/>
------------------	---	---	-----------------	---

Bude-li předmětem pojištění byt, tak je vždy vhodné uvádět i číslo bytu, pro lepší specifikaci konkrétního předmětu pojištění.

<b>Místa pojištění</b>	
Pojistění stavby a domácnosti	
<input type="text" value="Malecká 1122, Chrudim IV, 53705"/>	Číslo bytu <input type="text"/>

Bude-li rodinný dům rozdělen na bytové jednotky, což lze ověřit na Katastru nemovitostí, tak je možné pojistit pouze vymezenou bytovou jednotku.

Jako hlavní stavbu nelze pojistit nebytovou jednotku.

Ateliéry a studia jsou nebytové prostory, které z nějakého důvodu nelze zkolaudovat jako klasický byt. Nejčastějším důvodem je nesplnění hygienických norem, ať už hlukových limitů, nebo tak zvaného oslunění – nedostatku denního světla. Když opomeneme nesplnění hygienických norem, protože upřímně rozdíl oproti klasickému bytu často nevidíme, hlavní nevýhodou je nízká likvidita takové nemovitosti. Na ateliéry se neshánějí kupci tak snadno. Proto je ve VPP PMO ve výkladu pojmů uvedeno, že za byt považujeme i ateliér pokud splňuje technické požadavky a je užíván k bydlení bez ohledu na kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu.

#### **C. Praktický rozdíl dopadu stanovení správné pojistné částky rodinný dům x byt**

Klient má rodinný dům v ceně 3 000 000 Kč. Při totální škodě mu budeme plnit v nové ceně, tj. 3 000 000 Kč. Klient bude mít možnost si postavit stejný dům.

Klient bydlí v bytě, jehož obvyklá (tržní) cena je 3 000 000 Kč. Systém doporučí pojistnou částku 1 400 000 Kč. Při totální škodě budeme plnit maximálně 1 400 000 Kč (bez zohlednění podpojištění). Klientovi chybí 1 600 000 Kč, aby si mohl koupit byt ve stejné kvalitě.

Pokud by na něj měl hypotéku ve výši 80 % hodnoty nemovitosti, tj. banka mu půjčila 2 400 000 Kč, tak pro doplacení dluhu bance mu bude chybět 1 000 000 Kč a zároveň nemá vlastní bydlení.

#### **D. Vedlejší stavby**

Jsou-li na pozemku 2 shodné vedlejší stavby (např. 2 garáže) a je-li pojištěna pouze jedna z nich, je potřeba specifikovat, která je pojištěna, a která nikoliv (např. schématický nákres, plánek). Je nepřípustné slučovat více vedlejších staveb do jedné položky (např. 2x garáž á 150 000 Kč) a pojistnou částku pak uvést jako jejich součet (300 000 Kč).

Nejsou-li vedlejší stavby jednotlivě v pojistné smlouvě specifikovány samostatnou položkou, jsou škody ve smyslu VPP PMO 2018 hrazeny do výše 5 % z pojistné částky hlavní stavby. Je-li sjednána varianta STANDARD nebo DOMINANT, je pojistné plnění navíc omezeno limitem plnění 100 000 Kč. Upozornění – pojistná částka hlavní stavby je horní hranicí plnění jak za hlavní stavbu, tak za takto pojištěné stavby.

## **E. Podmínky pro přijetí stavby do pojištění**

Při sjednávání PS je kladena pojistníkovi otázka, která je považována za písemný dotaz pojistitele, na stav pojišťovaných staveb, nejsou-li poškozeny nebo zničeny. Popis špatného technického stavu je definován ve výkladu pojmů VPP PMO. Jestliže pojistník odpoví, že jsou poškozeny, je potřeba vyhodnotit, zda je možné stavby přijmout do pojištění. Pojišťované stavby musí být v dobrém technickém stavu, nepoškozené a udržované, musí splňovat náležitosti užívání k jim předepsanému účelu.

Nelze pojistit stavby neudržované nebo sešlé, jejichž stav neodpovídá "normálním okolnostem rizika". Neudržovanými budovami a jinými stavbami se rozumí stavby tzv. „vybydlené“, dlouhodobě neužívané – opuštěné, zjevně vykazující známky zanedbané údržby apod. Sešlými budovami se rozumí budovy s poruchami a vadami na hlavních konstrukčních prvcích (např. trhliny v nosných stěnách, propadlé konstrukce krovu, deformace ve stropních konstrukcích apod.).

*Poznámka: poškozená fasáda nebo vybouraná příčka není překážkou pro pojištění.*

Pokud je předmětem pojištění zahrada, jejíž hodnota je vyšší než 200 000 Kč, je nutno, aby jejich pojistná částka byla stanovena na základě znaleckého posudku nebo jiné dokumentace. Znalecký posudek nebo jiná dokumentace (fotky, faktura, projekt apod.) je přílohou PS a slouží zejména k určení nejen hodnoty, ale i kvality okrasných stromů, keřů a rostlin a okrasných zahradních prvků (skalka, jezírko apod.), které se nacházejí na pozemku příslušejícímu k pojištěné stavbě.