



Poistenie zodpovednosti pri bytových domov z pohľadu vlastníka nehnuteľností

Michal Cisarík
V Bratislave, dňa 16. 10. 2018

ODBORNÝ PARTNER



AFISP
ASOCIÁCIA BRATSKÝCH SPOUSTREKOVATEĽOV
V BRATISLAVSKOM KRAJE

Allianz 
Slovenská poisťovňa



ČSOB
POISŤOVŇA



PREMIUM
INSURANCE COMPANY

Union



wüstenrot
ŽIVOTNÉ POISŤENIE | NEŽIVOTNÉ POISŤENIE

MEDIÁLNY PARTNER

HN HOSPODÁRSKE
NOVINY



Michal Cisarík

Respect Slovakia, s.r.o. - právne služby / oddelenie

- v rámci spolupráce so spoločnosťou Respect Slovakia, s.r.o. sa špecializuje sa na problematiku poistenia zodpovednosti za škodu a finančného práva
- v minulosti tiež pôsobil v oblasti v bankovníctva so zameraním na právne poradenstvo v oblasti korporátneho a investičného bankovníctva

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





AKO UZATVORIŤ POISTENIE ZODPOVEDNOSTI PRE FYZICKÚ OSOBU?

A) POISTENIE ZODPOVEDNOSTI DOJEDNANÉ V RÁMCI POISTENIA BYTOVÉHO DOMU

1. PREDPOKLADY

- **Splnenie podmienok v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „Zákon)**
- Zabezpečenie ponuky poistenia, resp. návrhu zmluvy predsedom spoločenstva alebo správcom za dodržania podmienky zabezpečenia najvýhodnejších podmienok pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- Rozhodnutie o návrhu zmluvy, resp. o prijatí konkrétnej ponuky na schôdzi, resp. na zhromaždení vlastníkov:
 - Schôdza/Zhromaždenie vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - Na prijatie rozhodnutia na schôdzi/zhromaždení vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak.

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





2. ROZSAH POISTENIA ZODPOVEDNOSTI V RÁMCI POISTENIA BYTOVÉHO DOMU

- zodpovednosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vo vzťahu k tretím osobám, ak škoda vznikla zo stavebnej súčasti priliehajúcej k bytovému domu (spoločné časti bytového domu ako napr. strecha, obvodové múry, chodby, priečelia, vchody, schodišťa, podkrovia, povaly a pod.)
- zodpovednosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov z titulu vlastníctva nehnuteľnosti (bytu, nebytového priestoru)

PRI DOJEDNANÍ POISTENIA BYTOVÉHO DOMU SA OBVYKLE POISTENIE ZODPOVEDNOSTI VZŤAHUJE LEN NA ZODPOVEDNOSŤ Z TITULU VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTI

- Výška poistnej sumy závisí od rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- Poistná suma môže byť dojednaná samostatne pre jednotlivý byt alebo nebytový priestor, alebo jedna spoločná poistná suma pre celý bytový dom

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





B) POISTENIE ZODPOVEDNOSTI DOJEDNANÉ V RÁMCI INDIVIDUÁLNEJ POISTNEJ ZMLUVY

1. PREDPOKLADY

- Splnenie podmienok v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov (právna subjektivita účastníkov právnych vzťahov a pod..)
- Zmluvná sloboda pri uzatváraní zmluvných vzťahov
- Splnenie podmienok stanovených konkrétnou poisťovňou

2. ROZSAH POISTENIA ZODPOVEDNOSTI V RÁMCI INDIVIDUÁLNEJ POISTNEJ ZMLUVY

- zodpovednosť vlastníka bytu z titulu vlastníctva bytu voči tretím osobám
- zodpovednosť vlastníka bytu z titulu vlastníctva bytu voči ostatným vlastníkom bytov
- zodpovednosť vlastníka z titulu vlastníctva bytu za škodu spôsobenú na spoločných častiach bytového domu

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





- **MOŽNOSŤ DOJEDNANIA POISTENIA ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU FYZICKEJ OSOBY V SÚVISLOSTI S DOMÁCNOSŤOU = KOMPLEXNÉ KRYTIE ZODPOVEDNOSTI FYZICKEJ OSOBY**
- zodpovednosť nie len vlastníka, ale i ostatných členov jeho domácnosti
- poistenie zodpovednosti v rámci poistenia domácnosti sa nevzťahuje len na škody vyplývajúce z vlastníctva nehnuteľnosti, ale i škody vyplývajúce z aktivity členov domácnosti, či už v rámci domácnosti, ale i mimo nej
- poistenie zodpovednosti v rámci poistenia domácnosti sa teda vzťahuje aj napr. na škody spôsobené susednému bytu vodou z pokazenej práčky, ale i napr. ak pes majiteľa bytu na prechádzke spôsobí pád cyklistu a jeho zranenie

PRI UZATVORENÍ INDIVIDUÁLNEJ POISTNEJ ZMLUVY JE MOŽNÉ ZABEZPEČIŤ KOMPLEXNÉ POISTENIE ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU FYZICKEJ OSOBY A ČLENOV JEJ DOMÁCNOSTI

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





C) NEVÝHODY A RIZIKÁ „SPOĽAHNUTIA SA“ NA POISTENIE ZODPOVEDNOSTI V RÁMCI POISTENIA BYTOVÉHO DOMU

RIZIKO CHYBY PRI DOJEDNANÍ PODMIENOK A ROZSAHU POISTENIA

- Náročný a zdĺhavý proces schvaľovania poistnej zmluvy, jej zmien, prípadne ukončenia výpoveďou
- Vzhľadom na náročný schvaľovací proces a častý dôraz vlastníkov na výšku poistného je často dojednaný poistný rozsah v minimálnom rozsahu, pričom vlastníci nedokážu operatívne reagovať na nové situácie a potrebu rozšírenia poistného krytia
- Veľmi častý jav, tzv. historických poistných zmlúv, dojednaných v minulosti. Ich podmienky nezodpovedajú reálnym a aktuálnym požiadavkám vlastníkov.
- Dojednanie novej poistnej zmluvy nenadväzujúcej na predchádzajúci rozsah poistenia – uplatnenie poistného princípu loss occurrence v prípade, ak predchádzajúca zmluva bola dojednaná na princípe claims made (škoda spôsobená za účinnosti zmluvy na princípe claims made nie je krytá ani zo „starej“ poistnej zmluvy, ani z „novej“ poistnej zmluvy)
- Dojednanie spoločnej poistnej sumy pre celý bytový dom a jej vyčerpanie pri poistnej udalosti. Ostatné škody spôsobené počas poistného obdobia nemôžu byť pre vyčerpanie poistnej sumy likvidované

ODBORNÝ PARTNER



AFISP
ASOCIÁCIA BYTNÝCH SPROSTREDKOVATEĽOV
A OBČANSKÝCH PRÁVNÍKOV

Allianz 
Slovenská poisťovňa



ČSOB
POISŤOVŇA



PREMIUM
INSURANCE COMPANY

Union



wüstenrot
ŽIVOTNÉ POISŤENIE | NEŽIVOTNÉ POISŤENIE

MEDIÁLNY PARTNER

HN HOSPODÁRSKE
NOVINY



- V prípade dojednania samostatnej poistnej sumy pre každý byt, dojednanie veľmi nízkej poistnej sumy kvôli tlaku na cenu
- Opomenutie dojednania krížovej zodpovednosti za škody spôsobené medzi vlastníkami bytov. Škody, ktoré sú spôsobené vlastními navzájom sú vylúčené z dôvodu, že poistenie sa nevzťahuje na škody spôsobené medzi poistenými osobami. Krížovú zodpovednosť je potrebné osobitne dohodnúť.
- Krytie obmedzené iba na zodpovednosť z titulu vlastníctva nehnuteľnosti.
- Komplikované nahlasovanie poistných udalostí, vzhľadom na „pluralitu“ názorov vlastníkov a neochotu riešiť škodu spôsobenú niektorému z vlastníkov v bytovom dome. Dochádza k situácii, kedy sa vlastník musí proti ostatným vlastníkom domáhať náhrady škody súdnou cestou, čo zásadným spôsobom narúša susedské a medzilidské vzťahy.
- Slabá informovanosť nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- Z pohľadu predsedu spoločenstva alebo správcu neustále riziko „obvinenia“ z dojednania nevýhodnej poistnej zmluvy s možnosťou uplatnenia potenciálnych nárokov na náhradu škody voči nim.

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





POZOR NA DOJEDNANIE PODMIENKY POISTENIA V NÁJOMNÝCH ZMLUVÁCH

*Podľa Zákona vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám **alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.***

Pokiaľ prenajímate byt a **nájomník spôsobí škodu** (ide o škodu inú, ako o škodu vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti), môžu si poškodení vlastníci uplatňovať náhradu škody aj **priamo proti vlastníkovi** (z titulu Zákona), ale aj **proti nájomcovi** (z titulu Občianskeho zákonníka)

Škoda spôsobená nájomníkom nie je z poistenia domácnosti vlastníka bytu krytá, nakoľko nájomník nie je členom domácnosti.

V NÁJOMNEJ ZMLUVE JE PRETO NEVYHNUTNÉ POŽADOVAŤ OD NÁJOMNÍKA DOJEDNANIE POISTENIA DOMÁCNOSTI S PRIPOISTENÍM ZODPOVEDNOSTI ALEBO INÉ ZODPOVEDAJÚCE POISTENIE ZODPOVEDNOSTI

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





Zhrnutie

Vzhľadom na neflexibilný proces dojednávania poistenia v rámci orgánov vykonávajúcich správu bytového domu a obmedzený rozsah krytia je nevyhnutné klientom vždy odporúčať, aby uzatvárali individuálne poistné zmluvy na poistenie nehnuteľnosti ako i domácnosti.

Iba tak fyzická osoba môže dosiahnuť stav komplexného krytia zodpovednosti za škodu pre seba i členov jej domácnosti.

V prípade, ak klient trvá na tom, že je poistený v rámci poistenia bytového domu, je potrebné ho upozorniť na vyššie uvedené riziká a po zistení potrieb a požiadaviek klienta pre neho sprostredkovať vhodné poistenie nehnuteľnosti a poistenie domácnosti.

ODBORNÝ PARTNER



MEDIÁLNY PARTNER





ĎAKUJEME ZA POZORNOSŤ

ODBORNÝ PARTNER



Allianz 
Slovenská poisťovňa



MEDIÁLNY PARTNER

