

Jak dobrze się ubezpieczyć budując dom

Budując dom musimy pamiętać o wielu sprawach, także takich, które jedynie pośrednio wydają nam się związane z realizowaną inwestycją. Jedną z nich są różne rodzaje umów ubezpieczenia, z których część zazwyczaj „wymusza” na nas bank, zaś część zawieramy z własnej inicjatywy myśląc o zabezpieczeniu posiadanego przez nas majątku oraz zapewnieniu bezpieczeństwa swoim bliskim. Jednakże, aby ubezpieczenia dobrze spełniały swoją rolę, warto wiedzieć o nich coś więcej, niż to, co możemy przeczytać w ulotkach reklamowych zakładów ubezpieczeń. *Raport* ma zatem na celu przybliżenie i scharakteryzowanie kilku wybranych rodzajów ubezpieczeń skierowanych zarówno do inwestorów jak i wykonawców budowlanych.

Jakie ubezpieczenia?

1. Pomostowe ubezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego.
2. Ubezpieczenia nieruchomości lub realizowanej inwestycji (często w praktyce łączone z innymi ubezpieczeniami np. ruchomości domowych, odpowiedzialności cywilnej itp.).
3. Ubezpieczenia na życie kredytobiorcy.
4. Inne, komplementarne ubezpieczenia:

- ubezpieczenia **budowlano-montażowe**,
- ubezpieczenie kredytowego **udziału własnego**,
- ubezpieczenie **odpowiedzialności cywilnej**,
- ubezpieczenie przed skutkami **utrąty zatrudnienia**.

Zadaniem dobrej umowy ubezpieczenia posiadanego przez nas majątku jest zapewnienie środków na jego odtworzenie, jeśli zajdzie taka potrzeba. Dlatego też przed wykupieniem polisy należy się dobrze zastanowić: **co dokładnie i jak chcemy ubezpieczyć? Przed skutkami jakich zdarzeń będziemy chronić nasz majątek?** Oczywiście bywają także sytuacje, w których mimo wyraźnie sprecyzowanych potrzeb nie możemy znaleźć oczekiwanego przez nas zakresu pokrycia (np. ubezpieczenia wyłącznie elewacji domu przed skutkami działania „domorośłych artystów”). Wynika to jednak z prostego faktu, iż zakłady ubezpieczeń oferują ochronę ubezpieczeniową wg pewnych ogólnych zasad, które będziemy się starali wyjaśnić poniżej.

Udział w rynku 5 największych zakładów ubezpieczeń na życie w 2002 r.

na podstawie danych Komisji Nadzoru Ubezpieczeń i Funduszy Emerytalnych



Wybierając ofertę ubezpieczenia i zawierając umowę z ubezpieczycielem powinniśmy odpowiedzieć sobie na szereg pytań.

- Co obejmuje zakres ubezpieczenia?
- Jakie wymagane są techniczne zabezpieczenia mienia (np. liczba i jakość zamków w drzwiach zewnętrznych, zabezpieczenie otworów okiennych itp.)?
- Czy są jakieś limity wypłaty odszkodowania (np. za kradzież sprzętu elektronicznego)?
- Za jakie szkody i w jakich sytuacjach nie jest wypłacane odszkodowanie (jakie są wyłączenia)?
- Jaka kwota stanowi udział własny w szkodzie (franszyza)?
- Według jakich wartości będzie dokonywana wypłata odszkodowania za szkody zaistniałe w ubezpieczonym mieniu (czy będzie to np. wartość odtworzenia do stanu sprzed szkody uwzględniająca stopień zużycia, czy też pełny koszt remontu, itp.)?
- Ile to będzie kosztowało? Jakie są stawki taryfowe za ubezpieczenie poszczególnych ryzyk?
- Jakie są warianty zawarcia ubezpieczenia (umowy indywidualne lub pakietowe)?
- Co można ubezpieczyć za dodatkową składkę?
- Czy (i w jakiej sytuacji) możliwe jest uzyskanie niższej składki?
- Jaka jest niezbędna dokumentacja do zawarcia umowy ubezpieczenia?
- Gdzie i jak zgłosić szkodę?
- Jaki jest czas reakcji zakładu ubezpieczeń po zgłoszeniu szkody?

Ubezpieczenia spłaty bankowych kredytów hipotecznych

Między innymi dzięki temu rodzajowi ubezpieczenia banki chętniej i aktywniej prowadzą sprzedaż kredytów hipotecznych pomimo pewnych niedociągnięć w pracy sądowych wydziałów ksiąg wieczystych. **Pomostowe ubezpieczenie spła-**

Wiodące zakłady ubezpieczeń pozostałych osobowych i majątkowych:

PZU S.A.
www.pzu.pl/pzusa
infolinia: 0 801 100 007

TUIR WARTA S.A.
www.warta.pl
infolinia: 0 801 308 308

STU ERGO HESTIA S.A.
www.hestia.pl
infolinia: 0 801 107 107

TU ALLIANZ Polska S.A.
www.allianz.pl
infolinia: 0 801 10 20 30

HDI SAMOPOMOC TU S.A.
www.hdisamopomoc.com.pl

TUIR CIGNA STU S.A.
www.cignastu.com.pl

KU FILAR S.A.
www.filar.pl

UNIQA TU S.A.
(poprzednia nazwa ZUIR POLONIA S.A.)
www.polonia.pl

TUwRiGŻ AGROPOLISA S.A.
www.agropolisa.com.pl

AIG Polska TU S.A.
www.aig.pl
infolinia: 0 801 14 14 14

COMMERCIAL UNION Polska - TU Ogólnych S.A.
www.cu.com.pl
infolinia: 0 801 888 444

TU COMPENSA S.A.
www.compensa.com.pl

D.A.S. UBEZPIECZENIE OCHRONY PRAWNEJ S.A.
www.das.pl

TU EUROPA S.A.
www.europa-tu.com.pl

GENERALI TU S.A.
www.generali.pl
infolinia: 0 801 343 343

GERLING POLSKA TU S.A.
www.gerling.pl
infolinia: 0 801 180 180

BTUIR HEROS S.A.
www.heros.com.pl

TU INTER - Polska S.A.
www.interpolska.pl

MTU Moje Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A.
(poprzednia nazwa TU PBK S.A.)
www.hestia.pl

TRYG POLSKA TU S.A.
(poprzednia nazwa Norddea Polska TU S.A.)
www.tryg.pl

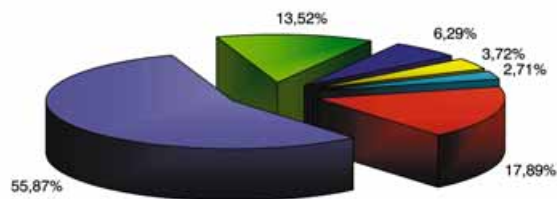
FIAT Ubezpieczenia Majątkowe S.A.
www.fiatubezpieczenia.pl

LINK4 Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.
www.link4.com.pl

ty kredytu hipotecznego zawierane jest na rzecz banku i obejmuje ochroną ubezpieczeniową wypłacone przez bank środki z kredytu od chwili ich postawienia do dyspozycji kredytobiorcy do momentu ustanowienia wpisu hipotecznego. Okres ubezpieczenia kończy się zatem w dniu uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej nieruchomości finansowanej kredytem lub też w terminie określonym w umowie ubezpieczenia (zazwyczaj od 3 do 36 miesięcy) – w zależności od tego co pierwsze nastąpi. Banki chętnie korzystają z ubezpieczenia spłaty kredytu, ponieważ w sytuacji gdy kredytobiorca przestaje płacić raty kredytowe – jego zobowiązania przejmuje zakład ubezpieczeń. Dzięki ubezpieczeniu bank szybko odzyskuje swoje należności, zaś ściąganiem od kredytobiorcy zaległych opłat zajmuje się zakład ubezpieczeń (który wchodzi niejako w prawa banku – regres ubezpieczeniowy).

Udział w rynku 5 największych zakładów ubezpieczeń pozostałych osobowych i majątkowych w 2002 r.

na podstawie danych Komisji Nadzoru Ubezpieczeń i Funduszy Emerytalnych



■ PZU S.A. ■ STU ERGO HESTIA S.A. ■ TUIR WARTA S.A.
■ ALLIANZ POLSKA S.A. ■ HDI SAMOPOMOC TU S.A. ■ POZOSTALE

Zasadą jest, iż banki udzielające kredytów na cele mieszkaniowe dysponują stosownymi, generalnymi umowami ubezpieczenia całego portfela swoich kredytobiorców lub też porozumieniami z zakładami ubezpieczeń, dzięki czemu nie musimy sami martwić się szukaniem tego typu oferty na rynku - ubezpieczenie spłaty kredytów hipotecznych zawierane jest zatem bezpośrednio przez bank. Możemy również spotkać się z sytuacją, kiedy bank skieruje nas do zaprzyjaźnionego zakładu ubezpieczeń, z którym zawarł porozumienie, i który ubezpieczy nas w tym zakresie.

Suma ubezpieczenia w umowie spłaty kredytu hipotecznego nie przekracza wartości faktycznie wypłaconych nam przez bank środków. Może ona zatem zmniejszać się wraz ze spłatami należnych rat lub też ulegać zwiększeniu, jeśli pobieramy kolejną transzę kredytu lub zawieramy z bankiem aneks podwyższający jego wartość. Zawsze maksymalną sumą ubezpieczenia jest kwota przyznanego nam kredytu.

Roczna składka ubezpieczeniowa z tytułu ubezpieczenia spłaty kredytu, oscyluje w przedziale 0,6-1,0% w skali roku i obliczana jest w cyklach miesięcznych, od wartości pozostałej nam do spłaty części kredytu. W praktyce najczęściej podczas procedury przyznawania kredytu bank „dopisuje” do naszego planu spłat kwotę z tytułu ubezpieczenia pomostowego, zaś po dokonaniu prawomocnego wpisu – odejmuje od raty kwotę składki.

Warto pamiętać, że ubezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego ma sens jedynie w sytuacji, gdy proces dokonania wpisu do księgi wieczystej jest długotrwały i nie dokonuje się w sposób płynny. Trwający w chwili obecnej proces wdrażania systemu komputerowego w wydziałach ksiąg wieczystych wkrótce spowoduje, że na wpis do księgi wieczystej przestaniemy czekać miesiącami, będziemy w stanie uzyskać go w ciągu jednego dnia. W takiej sytuacji – ubezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego stanie się bezzasadne.

Ubezpieczenia nieruchomości i majątku ruchomego

Powody ubezpieczeń domu i/lub mieszkania

Udzielając kredytu na cele mieszkaniowe bank zawsze wymaga od nas ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu, od ognia i innych zdarzeń żywiołowych z jednoczesnym dokonaniem cesji praw z polisy ubezpieczenia na swoją rzecz. W przypadku zniszczenia nieruchomości w wyniku zdarzenia żywiołowego – to bank jako uprawniony – otrzymuje odszkodowanie z wykupionej przez nas polisy (oczywiście do wysokości niespłaconego kredytu).

Co możemy ubezpieczyć?

W przypadku ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów ochroną ubezpieczeniową obejmuje się:

- budynek, np. dom jednorodzinny (i jego stałe elementy konstrukcyjne; mury, dach),
- mieszkanie jako część budynku wielomieszkaniowego (mury),
- stałe elementy domu lub mieszkania (nakłady adaptacyjne).

Dodatkowo ubezpieczenie tego typu obejmuje:

- garaż, piwnicę, komórkę, strych lub inne pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w tym samym budynku,
- budowle lub tzw. obiekty małej architektury, wolno stojące na terenie naszej posesji (czyli garaż, altanę, ogrodzenie lub inne pomieszczenie gospodarcze),
- mienie ruchome w ww. pomieszczeniach (do wysokości limitu określonego w ogólnych warunkach ubezpieczenia, zazwyczaj 5% zadeklarowanej sumy ubezpieczenia).

W parze z ubezpieczeniem nieruchomości od żywiołów można wykupić także ochronę ubezpieczeniową od kradzieży z włamaniem i rabunku. Ten rodzaj ubezpieczenia dotyczy jednakże tylko mienia, które faktycznie narażone jest na to ryzyko – czyli naszego majątku ruchomego.

Warto zaznaczyć, że bank – przy udzielaniu kredytu – wymaga od nas ubezpieczenia tylko w takim zakresie jaki gwarantuje mu zwrot lub zabezpieczenie wypłaconych środków, a więc w zakresie ubezpieczenia od ryzyk żywiołowych kredytowanej inwestycji (budowy) lub nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu.

Wiodące zakłady ubezpieczeń na życie:

PZU Życie S.A.
www.pzuzycie.pl
infolinia: 0 801 100 007

COMMERCIAL UNION Polska - TU na Życie S.A.
www.cu.com.pl
infolinia: 0 801 888 444

PAPTUnŻIR AMPLICO-LIFE S.A.
www.amplicolife.pl

TU na Życie ING NATIONALE-NEDERLANDEN Polska S.A.
www.natned.com.pl
infolinia: 0 800 300 400

PRUMERICA TU na Życie S.A.
www.prumerica.pl
infolinia: 0 801 33 55 33

TU na Życie WARTA VITA S.A.
www.warta.pl
infolinia: 0 801 308 308

STU na Życie ERGO HESTIA S.A.
www.hestia.com.pl
infolinia: 0 801 107 107

FINLIFE S.A.
www.finlife.com.pl
infolinia: 0 801 11 11 22

GARDA LIFE S.A.
www.garda-life.com.pl
infolinia: 0 800 120 270

NATIONWIDE TU na Życie S.A.
www.nationwide.pl
infolinia: 0 801 300 900

TU ALLIANZ Życie Polska S.A.
www.allianz.pl
infolinia: 0 801 10 20 30

TU na Życie CARDIF Polska S.A.
www.cardif.pl
infolinia: (22) 529 18 88

TU na Życie COMPENSA S.A.
www.compensazycie.com.pl
infolinia: 0 801 12 00 00

WTUŻIR CONCORDIA CAPITAL S.A.
www.grupaconcordia.pl

CREDIT SUISSE LIFE & PENSIONS TU na ŻYCIE S.A.
www.credit-suisse.pl

NORDEA Polska TU na Życie S.A.
www.nordea.pl
infolinia: 0 801 NORDEA (667 332)

TU na Życie ROYAL PBK S.A.
www.royalpbk.com

SAMPO TU na Życie S.A.
www.sampo.pl
infolinia: 0 801 309 309

SKANDIA ŻYCIE S.A.
www.skandia.pl
infolinia: 0 801 888 000

SIGNAL IDUNA ŻYCIE Polska TU S.A.
www.signal-iduna.pl
infolinia: 0 801 188 160

UNIVERSUM-ŻYCIE TU S.A.
www.universum-zycie.pl

WÜSTENROT ŻYCIE TU S.A.
www.wustenrot.pl

Na wypadek jakich zdarzeń możemy się ubezpieczyć?

Ubezpieczenie zawsze obejmuje szkody polegające na utracie lub ubytku wartości naszego mienia z powodu określonych w ogólnych warunkach ubezpieczenia zdarzeń żywiołowych, które zaistniały w miejscu ubezpieczenia i we wskazanym w umowie okresie. Warto wiedzieć, że ogólne warunki ubezpieczenia mienia od ryzyk żywiołowych, oferowane przez działające na naszym rynku zakłady ubezpieczeń, konstruowane są w oparciu o dwie metody:

- **ubezpieczenie na ryzykach nazwanych** – metoda najbardziej rozpowszechniona, polegająca na szczegółowym wymienieniu zdarzeń, których skutki objęte są ochroną ubezpieczeniową. Innymi słowy, w zamian za określoną składkę, zakład ubezpieczeń wypłaca odszkodowanie w przypadku uszkodzenia ubezpieczonego mienia na skutek działania określonych zdarzeń. **Podstawowy zakres** ochrony ubezpieczeniowej sprowadza się do grupy czterech ryzyk (określanych w terminologii ubezpieczeniowej jako FLEXA, (tj.: *Fire, Lighting, Explosion, Aircraft crash landing*), są to: **pożar, uderzenie pioruna, wybuch oraz upadek statku powietrznego** na ubezpieczony obiekt. **Wariant rozszerzony** obejmuje, poza zdarzeniami zakresu podstawowego, **inne ryzyka żywiołowe**, np.: **zalenie, huragan, deszcz nawalny, powódź, obsunięcie się ziemi, lawina, przewrócenie się drzew, masztów czy innych obiektów na ubezpieczony budynek, trzęsienie ziemi, uderzenie pojazdu mechanicznego** w ubezpieczone mienie. **Zakres pełny** obejmować może również, poza ww. zdarzeniami, **następstwa szkód wodociągowych**,
- **ubezpieczenie na ryzykach nienazwanych** – polega na objęciu ochroną ubezpieczeniową wszelkich uszkodzeń zgłoszonego do umowy mienia, z zastrzeżeniem zachowania wyłączeń odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń zawartych w ogólnych warunkach ubezpieczenia. Inaczej mówiąc, **ubezpieczeniem** w przypadku **ryzyk nienazwanych objęte są negatywne skutki wszystkich** możliwych do realizacji **zdarzeń**, czyli przykładowo: działania ognia, powodzi, uderzenia pioruna, itp. – ale także takich zdarzeń jak np. upadek meteorytu lub zniszczenie mienia przez plagę szarańczy, **chyba że określona sytuacja została wymieniona** w wyłączeniach odpowiedzialności (**jako zdarzenie nie objęte ochroną**). Potocznie, ten sposób budowania ochrony ubezpieczeniowej nazywa się często ubezpieczeniem „*all risks*” lub „*od ryzyk wszystkich*”. Przyjęcie prostego tłumaczenia nie jest jednakże najszcześniejszym rozwiązaniem, ponieważ sugeruje – niezgodny ze stanem faktycznym – nieograniczony zakres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń.

Bez względu na to jak skonstruowane są ogólne warunki ubezpieczenia (*ryzyka nazwane* lub *nienazwane*) i jakie szczegółowe zdarzenia objęte są ochroną ubezpieczeniową **zakład ubezpieczeń odpowiada także** za szkody powstałe wskutek szeroko pojmowanej akcji ratowniczej czyli np. pokrywa kosz-

ty usunięcia piany gaśniczej, lub wypompowania wody z pomieszczenia. W ramach ubezpieczenia możemy zatem otrzymać odszkodowanie za:

- **straty wynikłe z zastosowania wszelkich dostępnych środków w celu zmniejszenia szkody** lub zabezpieczenia ubezpieczonego mienia przed skutkami żywiołów (oczywiście jeżeli środki te były właściwe). Co więcej – zakład ubezpieczeń pokrywa te koszty także, choć okazały się nieskuteczne. Często jedynym ograniczeniem jest wysokość limitu wypłaty zawartego w warunkach ubezpieczenia (np.: 10% wartości szkody lub sumy ubezpieczenia),
- **inne koszty związane z ratowaniem mienia po wystąpieniu zdarzenia żywiołowego** (np. dozór uszkodzonego mienia, opłaty za przechowanie, transport, holowanie, itp.). Także w tej sytuacji najczęściej mamy do czynienia z określeniem tzw. limitu odpowiedzialności (np.: 10% wartości szkody lub sumy ubezpieczenia).

Opisując ubezpieczenia często odwołujemy się do zapisów ogólnych warunków ubezpieczenia (owu). Dokument ten, w praktyce przez nas „ignorowany”, jest o tyle ważny, iż stanowi integralną część umowy ubezpieczenia. Zapisy owu uzupełniają zatem zapisy otrzymywanej przez nas polisy ubezpieczeniowej, zaś to co znajduje się w treści warunków obowiązuje obie strony zawartej umowy (dotyczy zarówno zakładu ubezpieczeń jak i nas jako jego klientów). Dodatkowo ogólne warunki poszczególnych zakładów ubezpieczeń różnią się między sobą, co oznacza, że oferowany przez nie zakres ubezpieczenia także może być różny. Zawsze warto zatem przeczytać owu, sprawdzając to co jest zawarte pod hasłem „zakres ubezpieczenia”, a także definicje, które szczegółowo opisują podstawowe pojęcia. Z tych zapisów możemy dowiedzieć się np. jakie warunki musi spełnić wiatr, aby mógł być „zakwalifikowany” jako huragan.

Suma ubezpieczenia

Podstawową wartością, którą należy określić przy zawieraniu ubezpieczenia majątkowego jest wysokość sumy ubezpieczenia. **Określa ona maksymalną wartość odszkodowania**, które zostanie wypłacone przez zakład ubezpieczeń **w razie wystąpienia szkody** objętej zakresem ubezpieczenia. Prawidłowo określona wysokość sumy ubezpieczenia powinna być skalkulowana tak, aby zapewnić wypłatę odszkodowania na poziomie maksymalnie zbliżonym do wysokości poniesionych strat. W praktyce okazuje się, że nie zawsze jest to rzeczą łatwą. **Jak zatem prawidłowo określić sumę ubezpieczenia w relacji do wartości majątku?** Podpowiedź zazwyczaj znajdziemy w ogólnych warunkach ubezpieczenia danego towarzystwa, zazwyczaj jednak mamy do wyboru trzy możliwości:

- oparcie sumy ubezpieczenia na **wartości odtworzeniowej**, odpowiadającej kosztom naprawy albo cenie nabycia nowego przedmiotu tego samego lub podobnego rodzaju (np. sprzętu elektronicznego) lub też – dla budynków i budowli - kosztom odbudowy w tym samym miej-

scu, przy zastosowaniu dotychczasowej konstrukcji, wymiarów i materiałów **bez uwzględnienia stopnia faktycznego zużycia** w momencie szkody. Ubezpieczenie w wartości odtworzeniowej – bez większych trudności – może być stosowane w sytuacji, gdy mamy do czynienia z ubezpieczeniem nowo wybudowanej nieruchomości, której wartość potwierdzona jest fakturami zakupu materiałów i wykonawstwa.

- oparcie sumy ubezpieczenia na **wartości rzeczywistej**, odpowiadającej – dla majątku ruchomego – kosztom naprawy lub cenie nabycia nowego przedmiotu tego samego lub – przy budynkach i budowlach – kosztom odbudowy w tym samym miejscu, przy zastosowaniu dotychczasowej konstrukcji, wymiarów i materiałów jednakże **z uwzględnieniem stopnia faktycznego zużycia** w momencie szkody.
- oparcie sumy ubezpieczenia na **wartości rynkowej**, odpowiadającej cenie zakupu danego składnika mienia lub możliwej do uzyskania cenie sprzedaży danego składnika mienia w dniu szkody. Na podstawie wartości rynkowej najczęściej ubezpiecza się mieszkania z rynku wtórnego, dzieła sztuki, antyki i zbiory kolekcjonerskie, elementy stałe.

Wagę starannego wyliczenia sumy ubezpieczenia podkreśla fakt, że zakład ubezpieczeń ma zazwyczaj prawo do zastosowania przy wyliczaniu wartości odszkodowania tzw. **zasady proporcji**. Oznacza to, że w przypadku, gdy zadeklarowana do ubezpieczenia wartość przedmiotu (i ustalona na jej podstawie suma ubezpieczenia) jest drastycznie niższa od faktycznej wartości mienia w dniu wystąpienia szkody – wówczas kwota należnego nam odszkodowania może zostać pomniejszona w takim samym stosunku w jakim pozostaje niedoszacowanie sumy ubezpieczenia do faktycznej wartości ubezpieczonego przedmiotu.

Przykładowo: Faktyczna wartość mienia w dniu wystąpienia szkody to 100, jednak wysokość zadeklarowanej przez nas sumy ubezpieczenia wynosi 70 (niedoszacowanie 30%). Jeśli mamy do czynienia ze szkodą całkowitą (a więc doszczętnie zniszczonym mieniem) wówczas wysokość wypłaconego odszkodowania wyniesie: 70 – (30% z 70), a więc 49.

Na marginesie można podkreślić, iż zasada proporcji nie ma zastosowania w tzw. systemie ubezpieczenia *na pierwsze ryzyko*, stosowanym zazwyczaj przy ubezpieczaniu mienia od kradzieży. *Pierwsze ryzyko* z założenia ogranicza odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń jedynie do określonej w umowie ubezpieczenia kwoty (maksymalnej, szacowanej wysokości strat).

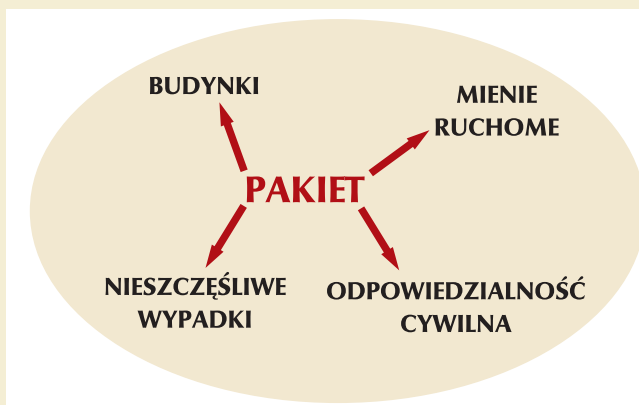
Pakiety ubezpieczeniowe

Coraz częściej zakłady ubezpieczeń oferują swoim klientom **pakiety ubezpieczeniowe**, w ramach których, **jednorazowo, można objąć ochroną ubezpieczeniową kilka różnych grup mienia (kilka ryzyk)**. Innymi słowy *pakiet ubezpieczeń* to produkt, który niejako łączy w sobie kilka odrębnych polis. **Dzięki pakietom możemy zazwyczaj jednorazowo kupić różne rodzaje ubezpieczeń za składkę niższą (o ok. 20%) niż przy wykupywaniu indywidualnie poszczególnych polis**

ubezpieczeniowych. W ostatnim okresie coraz bardziej popularne staje się oferowanie pakietów ubezpieczeniowych także przez banki kredytujące realizację inwestycji mieszkaniowych. Tego typu oferty wprowadziły np. Wielkopolski Bank Kredytowy z TU Generali („Bezpieczny dom”) lub GE Bank Mieszkaniowy oraz STU Ergo Hestia („Bezpieczna Rodzina”).

Przykładowy pakiet ubezpieczeń może obejmować ochronę ubezpieczeniową w następujących zakresach:

- nieruchomości od ognia i innych zdarzeń żywiołowych,
 - ruchomości domowe od zdarzeń żywiołowych oraz kradzieży z włamaniem i rabunku,
 - odpowiedzialność cywilną w życiu prywatnym,
 - następstwa nieszczęśliwych wypadków członków rodziny,
- a często także:
- assistance (pomoc techniczną w razie „awarii” domowych – usługi specjalistów takich jak hydraulik, elektryk, ślusarz, itp.),
 - ochronę prawną,
 - odpowiedzialność cywilną posiadacza pojazdu mechanicznego,
 - autocasco pojazdu mechanicznego.



W ubezpieczeniach pakietowych zazwyczaj mamy możliwość dokonania wyboru i ubezpieczenia np. trzech z pięciu proponowanych ryzyk. Jeszcze raz warto podkreślić, iż **zaletą pakietów jest ich niższa, niż w przypadku ubezpieczeń jednostkowych, cena**. Ponadto pakiety zapewniają kompleksowość i spójność ochrony ubezpieczeniowej (nie ubezpieczamy dwa razy tego samego zdarzenia, co może się zdarzyć przy indywidualnych, incydentalnie nabywanych polisach ubezpieczeniowych). Trzeba sobie także uświadamiać, że większość ubezpieczeń oferowanych w ramach pakietów to ubezpieczenia dobrowolne, w których ogólne warunki ubezpieczenia są samodzielnie konstruowane przez zakład ubezpieczeń. Zawsze należy zatem sprawdzić czy nie ma w nich zapisów *odchudzających* zakres ochrony i tym samym zawężających odpowiedzialność ubezpieczyciela (zbyt rygorystyczne, lub nie odpowiadające naszej sytuacji życiowej wyłączenia odpowiedzialności). Z drugiej strony konkurencja pomiędzy zakładami ubezpieczeń (oraz działania instytucji nadzorujących rynek) powodują raczej, że w pakietach częściej pojawiają się miłe dla nas niespodzianki, np. w postaci dodatkowej lub niestandardowej ochrony ubezpieczeniowej albo zaniżonych wymogów związanych z zawarciem umowy.

Jak określić nasze potrzeby ubezpieczeniowe?

O tym jakie pytania wiążą się z zawarciem umowy ubezpieczenia pisaliśmy przy ubezpieczeniu nieruchomości od ognia i innych zdarzeń żywiołowych. W ubezpieczeniach pakietowych, gdy mamy do wyboru kilka rodzajów ubezpieczeń oraz jednorazowo podejmujemy decyzję dotyczącą kompleksowego ubezpieczenia posiadanego przez nas mienia, **warto**, przed zawarciem umowy ubezpieczenia, określić nasze faktyczne potrzeby ubezpieczeniowe i **odpowiedzieć sobie na kilka pytań**.

1. Co chcemy ubezpieczyć
 - budynek czy też „mury” lokalu mieszkalnego, stałe elementy domu lub mieszkania,
 - wyposażenie (mienie ruchome),
 - sprzęt elektroniczny i komputerowy,
 - gotówkę, biżuterię, dzieła sztuki, antyki, zbiory kolekcjonerskie,
 - sprzęt przechowywany w pomieszczeniach gospodarczych (w piwnicy, garażu lub na strychu).
2. Jakiego ryzyka najbardziej się obawiamy
 - działania żywiołów lub
 - kradzieży z włamaniem, rabunku, dewastacji,
 - roszczeń osób trzecich,
 - nieprzewidzianych i nagłych trudności technicznych,
 - utraty zdrowia w wyniku nieszczęśliwego wypadku, itp.
3. Które grupy mienia chcemy ubezpieczyć przed skutkami kradzieży z włamaniem i rabunku, a które od zdarzeń żywiołowych.
4. Czy posiadamy już jakieś ubezpieczenia i jaki jest ich zakres.
5. Jakie ubezpieczenia proponuje zakład ubezpieczeń w ramach pakietu.
6. Które z nich odpowiadają naszym potrzebom.

Na wszystkie te tematy możemy poszukać odpowiedzi razem z naszym agentem ubezpieczeniowym. Natomiast jeśli chcemy mieć pewność, że wybraliśmy najkorzystniejsze ubezpieczenie, powinniśmy przeanalizować oferty co najmniej trzech różnych zakładów ubezpieczeń.

Ile to kosztuje i od czego zależy wysokość składki ubezpieczeniowej

Ponieważ różne grupy mienia ubezpieczane są od różnych zdarzeń (np. budynki tylko od ognia i innych zdarzeń żywiołowych, zaś mienie ruchome i od ognia, i od kradzieży z włamaniem lub rabunku), dlatego zakłady ubezpieczeń ustalają dla nich różne wartości stawek taryfowych stanowiących podstawę wyliczenia składki.

W konsekwencji najmniejsza składka to koszt ubezpieczenia samych murów, a największa - kradzież mienia ruchomego. Dodatkowo, w indywidualnych przypadkach, na wysokość składki ubezpieczeniowej mają wpływ takie czynniki jak: za-

Przykładowe wartości składek ubezpieczeniowych:

MIENIE	RYZYKO	STOPA SKŁADKI
mury	żywioły	od 0,6‰ sumy ubezpieczenia
mury z elementami stałymi		od 1,2‰ sumy ubezpieczenia
elementy stałe		od 3,5‰ sumy ubezpieczenia
mienie ruchome		od 3,5‰ sumy ubezpieczenia
mienie ruchome	kradzież	od 7,0‰ sumy ubezpieczenia
sprzęt audiowizualny	żywioły	od 1,0‰ sumy ubezpieczenia
sprzęt audiowizualny	kradzież	od 1,5‰ sumy ubezpieczenia
przedmioty wartościowe	żywioły	od 0,8‰ sumy ubezpieczenia
przedmioty wartościowe	kradzież	od 2,0‰ sumy ubezpieczenia

deklarowane wartości przedmiotów ubezpieczenia (wysokości częściowych sum ubezpieczenia), wybrany wariant ochrony ubezpieczeniowej (zakres), udział własny w szkodzie, posiadane już przez nas ubezpieczenia w danym zakładzie ubezpieczeń, czy też karty rabatowe. Przy ubezpieczaniu nieruchomości bierze się także pod uwagę: lokalizację (wieś/miasto/region kraju), najbliższe otoczenie (odległość od najbliższego zbiornika lub cieków wodnych), konstrukcję budynku (stopień palności materiałów konstrukcyjnych i pokrycia dachu), najbliższe sąsiedztwo, odległość jednostki Straży Pożarnej, etc. Czasami w przypadku ubezpieczania mieszkań zakład ubezpieczeń może brać także pod uwagę kondygnację, na której znajduje się mieszkanie (powyżej VIII piętra nie sięgają standardowe drabiny strażackie, zwiększa się więc ryzyko strat w wyniku pożaru). Duże zakłady ubezpieczeń, podobnie jak banki w swojej działalności kredytowej, cyklicznie organizują akcje promocyjne na poszczególne produkty. To także jest okazja do zawarcia umowy ubezpieczenia na korzystniejszych warunkach. Warto wspomnieć, iż pakiety ubezpieczeniowe przewidują zazwyczaj pewne standardowe sumy ubezpieczenia (do około 50.000 zł przy ruchomościach domowych). Oczywiście jeśli posiadamy majątek ruchomy o wartości przekraczającej tę sumę także możemy go ubezpieczyć, jednakże wymagana jest wówczas od nas przy zawarciu umowy ubezpieczenia lista wartościowych przedmiotów. Reasumując, **wysokość składki to tylko jeden z wielu elementów**, które powinny decydować o wyborze ubezpieczenia. **Pozostałe parametry umowy ubezpieczenia** o jakie warto zapytać przez podписание polisy to:

- **limity wypłaty odszkodowania** w przypadku utraty poszczególnych składników mienia, np. biżuterii, papierów wartościowych, sprzętu elektronicznego (w zależności od zakładu ubezpieczeń od 50 do 100% sumy ubezpieczenia ruchomości domowych), mienia ruchomego przechowywanego w pomieszczeniach gospodarczych (zazwyczaj do 5% zadeklarowanej sumy ubezpieczenia),
- **wysokości udziałów własnych w szkodzie** (franszyza),
- **wartości, w jakich będzie dokonywana wypłata odszkodowania za poszczególne składniki mienia** (wartość rynkowa, zakupu nowego sprzętu, wykonania remontu, itp.).

Wymagane, techniczne zabezpieczenie mienia

Przy przyjmowaniu do ochrony ubezpieczeniowej mienia (szczególnie w zakresie kradzieży z włamaniem i rabunku), zakład ubezpieczeń najczęściej wymaga od nas posiadania odpowiednich zabezpieczeń (standardem są min. dwa zamki wielozapadkowe z atestem Instytutu Mechaniki Precyzyjnej w drzwiach wejściowych). Zawsze brane jest także pod uwagę prawidłowe zabezpieczenie otworów okiennych, stan techniczny nieruchomości, posiadanie innych, dodatkowych zabezpieczeń, np.: drzwi antywłamaniowych, krat bądź żaluzji antywłamaniowych w oknach, systemu alarmowego, alarmu z transmisją sygnału do agencji ochrony mienia lub jednostki policji, itp.

Przedawnienia roszczeń i terminy wypłaty odszkodowań

Nasze **roszczenia** odszkodowawcze **do zakładu ubezpieczeń**, z tytułu zawartej umowy **przedawniają się z upływem trzech lat**. Jest to zatem ostateczny termin, w którym możemy występować do ubezpieczyciela z wnioskiem o wypłatę świadczenia. Jednakże zapisy ogólnych warunków ubezpieczenia, dość znacznie, skracają ten termin (do kilku dni od chwili zaistnienia szkody). Spowodowane jest to wyłącznie faktem, iż zakład ubezpieczeń ma prawo – na bieżąco – dokonać oceny stanu zaistniałych uszkodzeń (lustracji miejsca zdarzenia). Jak najszybsze poinformowanie zakładu ubezpieczeń o szkodzie leży zresztą także w naszym interesie, ponieważ w konsekwencji przyspiesza nam kompensatę poniesionych strat. Natomiast przepisy ogólne regulujące **terminy wypłaty odszkodowań** określają, iż bezsporna część odszkodowania winna zostać nam wypłacona w terminie **30 dni od daty otrzymania przez ubezpieczyciela zawiadomienia o szkodzie**. Jeśli natomiast w terminie 30 dni wypłata pełnej kwoty odszkodowania nie jest możliwa, wypłata następuje w terminie **14 dni od daty wyjaśnienia wszystkich okoliczności** związanych ze szkodą i ustaleniem wartości strat.

Ryzyka budowlano-montażowe w tym odpowiedzialność cywilna związana z prowadzeniem robót budowlanych

Co i gdzie ubezpieczamy?

Przedmiotem ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowy i/lub montażu są **wszelkie prace związane z przygotowaniem projektu, budową i/lub montażem** ubezpieczonego obiektu z włączeniem wszelkiego rodzaju prac przygotowawczych i pomocniczych oraz wszystkich materiałów wykorzystywanych w trakcie budowy lub montażu.

Opcjonalnie ubezpieczenie może obejmować także **odpowiedzialność cywilną** związaną z prowadzonymi pracami,

Ubezpieczenie nieruchomości:

Ubezpieczenie budynku w trakcie budowy (w największym zakresie)

Suma ubezpieczenia	200 000 zł
Składka roczna	500 zł

Ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych (w najszerszym zakresie)

Suma ubezpieczenia	200 000 zł
Składka roczna	800 zł

w tym szkody w mieniu otaczającym lub inne dodatkowe ryzyka, takie jak praca w godzinach nadliczbowych po zaistnieniu szkody. Ubezpieczenie zawierane jest w opisanej już przez nas formie „all risks” – czyli „wszystkich ryzyk” i dzieli się na dwa zasadnicze działy: ubezpieczenie szkód materialnych (fizyczną utratę lub uszkodzenie ubezpieczonego mienia) oraz ryzyko odpowiedzialności cywilnej związanej z realizacją inwestycji.

Standardowy zakres ubezpieczenia obejmuje:

- wykonane prace budowlane,
- wszelkie prace prowizoryczne i tymczasowe,
- materiały, instalacje, zapasy (zarówno zgromadzone na budowie jak i we wskazanych pomieszczeniach magazynowych, lub na strzeżonych placach),
- wyposażenie placu budowy lub montażu, (np. narzędzia – należące do nas lub wypożyczone).

Opcjonalnie (na mocy klauzul dodatkowych) ubezpieczyć możemy także:

- maszyny budowlane (ciężki sprzęt),
- prace specjalistyczne,
- rozruch próbny (w przypadku instalacji wykonywanych bezpośrednio po zakończeniu montażu i kończący się pełnym uruchomieniem instalacji),
- testy (czynności następujące po uruchomieniu instalacji i polegające na doprowadzeniu do normalnej pracy urządzenia),
- okres konserwacji po zakończeniu prac kontraktowych (usuwania usterek),
- okres gwarancji po zakończeniu prac,
- oraz odpowiedzialność cywilną związaną z prowadzeniem robót (w tym np. szkody w mieniu otaczającym, roszczenia pomiędzy poszczególnymi podwykonawcami, szkody w instalacjach podziemnych, itp.),

Wszystkie wymienione przez nas rozszerzenia zakresu odpowiedzialności włączane są do podstawowej umowy ubezpieczenia na podstawie specjalnych klauzul rozszerzających odpowiedzialność ubezpieczającego lub tzw. klauzul restrykcyjnych (zawężających odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń). **Zawierając umowę ubezpieczenia** w pierwszej kolejności **decydujemy** zatem **czy zawieramy ubezpieczenie tylko w zakresie prac budowlanych lub montażowych, czy także w zakresie odpowiedzialności cywilnej**. Kolejnym krokiem jest **wybór klauzul rozszerzających lub zawężających zakres ubezpieczenia** tak, aby był on dostosowany do naszych potrzeb wynikających z realizowanego kontraktu.

Jak określić sumy ubezpieczenia i ile to kosztuje?

Sumy ubezpieczenia określane są **odrębnie dla każdej grupy ubezpieczonego mienia**. Określamy więc oddzielnie wartość materiałów na placu budowy, wartość robót kontraktowych, sumę ubezpieczenia dla maszyn i urządzeń budowlanych oraz sumę gwarancyjną w przypadku odpowiedzialności cywilnej. Stopa składki uzależniona jest od wybranego wariantu ubezpieczenia, ilości dodatkowych klauzul rozszerzających odpowiedzialność ubezpieczyciela z zawartej umowy, zadeklarowanych przez nas udziałów własnych. **Średnio** za ubezpieczenie ryzyk budowy lub montażu **płacimy w granicach 0,3-1,0% globalnej sumy ubezpieczenia**.

Do kogo skierowane jest ubezpieczenie?

Elastyczność ubezpieczeń wszystkich ryzyk budowy lub montażu potwierdza fakt, że **może ono być zawarte zarówno przez indywidualnego jak i instytucjonalnego inwestora, zarówno przez wykonawcę jak i projektanta**. Ubezpieczenie może obejmować jedną inwestycję lub być zawarte w formie otwartej polisy generalnej – ubezpieczenie większej ilości prac.

Ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy i/lub montażu (mimo stosunkowo małej popularności na naszym rynku) **jest ubezpieczeniem** dużo bardziej elastycznym niż ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń żywiołowych. Przede wszystkim w opisanym produkcie (dzięki szeregowi klauzul oraz możliwości dokonywania wyboru praktycznie na każdym etapie zawierania ubezpieczenia) możemy konstruować ochronę ubezpieczeniową kompleksowo, a zarazem w taki sposób, aby płacić jedynie za faktycznie zagrażające nam zdarzenia (ubezpieczamy nie tylko budynek lub wykonane już prace – ale także materiały lub maszyny budowlane, czy OC). Prawa do uzyskania odszkodowania z polisy wszystkich ryzyk budowy i/lub montażu – podobnie jak przy ubezpieczeniach budynku od żywiołów – mogą być scedowane na rzecz banku, polisa taka **może zatem stanowić zabezpieczenie zaciągniętego przez nas kredytu**.

Ubezpieczenia na życie

Aby zrozumieć ofertę ubezpieczeń *na życie* dostępną na naszym rynku warto uświadomić sobie, że oferowane przez zakłady ubezpieczeń produkty stanowią „swoistą mieszankę” kilku wariantów:

- ubezpieczeń *na życie* (czyli na śmierć w okresie ubezpieczenia),
 - ubezpieczeń *na dożycie* określonego wieku (czyli brak śmierci w okresie trwania umowy ubezpieczenia).
- oraz
- ubezpieczeń ochronnych (w których płacimy składkę jedynie za wypłatę sumy ubezpieczenia, np. w przypadku naszej śmierci),

- ubezpieczeń ochronno-oszczędnościowych (inwestycyjnych) – w których część składki jest odkładana/inwestowana na poczet naszych przyszłych potrzeb (np. emerytalnych).

oraz

- ubezpieczeń terminowych (na określony czas),
- bezterminowych.

Dodatkowo do ubezpieczeń opartych na bazie opisanych grup można zwykle dokupić tzw. **umowy dodatkowe**, powodujące rozszerzenie odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń. Przykładami takich umów są:

- **ubezpieczenie na wypadek śmierci wskutek nieszczęśliwego wypadku** – gwarantujące zazwyczaj wypłatę osobie wskazanej w polisie kilkukrotności sumy ubezpieczenia (np. 2x),
- **ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków** – za które otrzymujemy dodatkowe świadczenie, w wysokości zależnej od ustalonego % inwalidztwa i sumy ubezpieczenia lub w oparciu o tabelę świadczeń z ogólnych warunków ubezpieczenia,
- **ubezpieczenie opłaty składki** – w zależności od zakładu ubezpieczeń, w sytuacji trwałej lub czasowej niezdolności do pracy zakład ubezpieczeń może zwolnić nas okresowo z obowiązku opłacania składki lub też przeznaczyć na opłacenie części ochronnej polisy środki zgromadzone przez nas w ramach programu oszczędnościowego,
- **ubezpieczenie na wypadek wystąpienia poważnych zachorowań** takich jak: zawał serca, udar mózgu, nowotwór, niewydolność nerek i inne (lista ta jest zróżnicowana w zależności od ogólnych warunków ubezpieczenia) – w momencie wystąpienia i zdiagnozowania choroby zakład ubezpieczeń wypłaca świadczenie w wysokości określonej w polisie.

Podstawowe ubezpieczenie na życie na czas spłaty kredytu:

Suma ubezpieczenia	200 000 zł
Okres ubezpieczenia	15 lat
Kobieta	35 lat
Składka miesięczna	100 zł

Suma ubezpieczenia	170 000 zł
Okres ubezpieczenia	10 lat
Mężczyzna	40 lat
Składka miesięczna	150 zł

Suma ubezpieczenia	300 000 zł
Okres ubezpieczenia	15 lat
Mężczyzna	35 lat
Składka miesięczna	200 zł

Dlaczego ubezpieczamy?

Polisa ubezpieczenia *na życie* często wymagana jest od nas przez bank i stanowi tzw. dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu. Na ubezpieczenie to (zgodnie z tym co sygnalizowaliśmy w ABC) warto jednak spojrzeć także z innej strony. Dzięki wykupionej ochronie ubezpieczeniowej, za stosunkowo niewielką kwotę możemy zabezpieczyć rodzinę na wypadek naszej śmierci. Dzięki polisie, jeśli w okresie spłaty kredytu ulegniemy nieszczęśliwemu wypadkowi lub „pożegnamy się” z tym światem nasza rodzina będzie w stanie spłacić kredyt nie opuszczając nowo wybudowanego lub zakupionego domu/mieszkania. Polisy stanowiące zabezpieczenie zaciągniętego kredytu nie muszą być drogie, mogą mieć jedynie charakter ochronny. Wówczas ubezpieczenie ogranicza się do podstawowych ryzyk, oferowanych przez zakłady ubezpieczeń za stosunkowo niewielkie kwoty, tj. do ubezpieczenia:

- śmierci z przyczyn naturalnych,
- śmierci w wyniku następstw nieszczęśliwych wypadków,
- trwałej i całkowitej niezdolności do pracy,
- utraty pracy wskutek trwałego uszczerbku na zdrowiu.

Warto podkreślić obserwowaną ostatnio tendencję, zgodnie z którą coraz częściej ubezpieczenia *na życie* oferowane są bezpośrednio przez banki udzielające kredytów hipotecznych. Dla banku istotny jest fakt, aby wypłata świadczenia z polisy - w przypadku naszej śmierci - pozwoliła na całkowitą spłatę należności wynikających z zawartej umowy kredytowej (oczywiście do wysokości zadłużenia, jeśli suma ubezpieczenia jest wyższa niż nasze zobowiązania na rzecz banku – pozostała część świadczenia zostaje wypłacona naszym bliskim). Nie zawsze jednak oferowane przez ubezpieczycieli (także za pośrednictwem banku) ubezpieczenia *na życie* ograniczają się wyłącznie do „podstawowego zakresu świadczeń” a rozbudowanie polisy o część oszczędnościową lub inwestycyjną zawsze wiąże się ze zwiększeniem składki.

Ile kosztuje ubezpieczenie na życie?

Składka ubezpieczeniowa w przypadku ubezpieczeń *na życie*, uzależniona jest od indywidualnych cech osoby ubezpieczonej oraz od rodzaju zawartej umowy. Ważący wpływ na kalkulację składki mają zatem takie czynniki jak: wiek, płeć, stan zdrowia, wykonywany zawód, długość okresu ochrony, suma i rodzaj ubezpieczenia. Oczywiście jeżeli jesteśmy młodzi, zdrowi, wykonujemy pracę biurową, nie palimy, nie pijemy, nie uprawiamy sportów ekstremalnych i wybraliśmy ubezpieczenie terminowe na życie z niską sumą ubezpieczenia, to zapłacimy stosunkowo niewielką składkę. Jeśli natomiast wybraliśmy polisę z wariantem oszczędnościowym lub inwestycyjnym dodatkowo musimy zapłacić składkę, która z jednej strony będzie tworzyła zbierany przez nas kapitał, zaś z drugiej strony musi pokryć koszty zakładu ubezpieczeń związane z inwestowaniem i administrowaniem kapitałem. W odnie-

sieniu do sytuacji dodatkowego zabezpieczenia kredytobiorcy (czyli ubezpieczenia jedynie w zakresie utraty życia i podstawowych opcji dodatkowych) mężczyzna w wieku 35-45 lat przy sumie ubezpieczenia rzędu 200 tys. zł i okresie ubezpieczenia obejmującym kilkanaście lat zapłaci składkę w granicach kilkuset złotych w skali roku.

Jak określić sumę ubezpieczenia?

Jeśli sami zawieramy umowę ubezpieczenia, sami deklarujemy także wysokość satysfakcjonującej nas sumy ubezpieczenia, ilość opcji dodatkowych i warianty polisy. Oczywiście nasze potrzeby zmieniają się na przestrzeni lat – gdy mamy małe dzieci lub spłacamy kredyt hipoteczny – ważna dla nas i naszej rodziny jest opcja ochronna z wysoką sumą ubezpieczenia. Natomiast, gdy nasze dzieci są już samodzielne – możemy zacząć oszczędzać na przyszłą emeryturę i potrzebna jest nam polisa z opcją inwestycyjną. Na szczęście większość indywidualnych polis ubezpieczenia *na życie* daje nam możliwość zmian wariantu ubezpieczenia w trakcie trwania umowy. Taka uniwersalna polisa może być przez nas wykorzystana, gdy zaciągamy kredyt hipoteczny. W każdej chwili bowiem możemy podnieść sumę ubezpieczenia tak, aby była ona równa kwocie zaciągniętego kredytu oraz wskazać jako uprawnionego do otrzymania świadczenia z polisy bank, który nas kredytuje. Takie rozwiązanie stosowane jest we wspomnianych przez nas ubezpieczeniach *na życie* oferowanych przez banki udzielające kredytów hipotecznych. W takich umowach najczęściej limit odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń odpowiada wysokości zadłużenia kredytobiorcy, zaś uprawnionym do otrzymania odszkodowania jest bank (oczywiście do wartości niespłaconego kredytu, pozostała część świadczenia wypłacana jest naszym bliskim).

Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej należą do najpopularniejszych ubezpieczeń na świecie. W naszym kraju ten rodzaj polis kojarzy się najczęściej z OC komunikacyjnym samochodu. Być może wynika to z faktu, że wciąż jeszcze niewiele osób – w sytuacji poniesienia straty – decyduje się na dochodzenie swoich praw wynikających z kodeksu cywilnego, na żądanie wyrównania strat i naprawy naruszonych dóbr. Polskie sądy są opieszale i w przypadku poniesienia określonej szkody/straty trzeba mieć wiele „samozaparcia” aby rozpocząć batalię o uzyskanie stosownego odszkodowania. W ostatnich latach zdecydowanie jednak rośnie w Polsce świadomość indywidualnych praw, coraz częściej zdarzają się „precedensowe” procesy. Jak można ochronić siebie i swoją rodzinę przed skutkami roszczeń osób trzecich? Zawierając umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowej, w której otrzymujemy obietnicę, iż zakład ubezpieczeń wypłaci w naszym imieniu odszkodowanie każdej osobie poszkodowanej przez nas (lub przez osoby, za które jesteśmy odpowiedzialni). Można powiedzieć, że **ubezpieczenie odpowiedzialności cy-**

wilnej deliktowej pokrywa wnoszone do nas roszczenia wynikające z zapisów art. 415 Kodeksu cywilnego „kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia”.

W części raportu dotyczącej ubezpieczeń ryzyk budowy i/lub montażu pisaliśmy o tym, że umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej może być w tych produktach zawarta opcjonalnie, dodatkowo do ubezpieczenia prowadzonych prac. W takiej sytuacji ubezpieczalibyśmy swoją odpowiedzialność cywilną deliktową, ale także – w ubezpieczeniu budowy i/lub montażu – możemy ubezpieczyć się od roszczeń spowodowanych niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania (odpowiedzialność kontraktową, art. 471 i nast. KC).

Co obejmuje zakres ubezpieczenia?

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym jest zazwyczaj dodatkiem do ubezpieczenia domu czy mieszkania. W takiej sytuacji warto sprawdzić, czy polisa obowiązuje na terenie całego kraju, czy też jest ograniczona do terenu miejscowości, w której znajduje się nieruchomość lub nawet do terenu samej nieruchomości. Czasami przecież wyjeżdżamy na urlop lub na grzyby i zabieramy ze sobą dzieci, psa, czasami także sami bywamy „niefrasobliwi”. Dlatego **ważne jest by polisa ubezpieczenia OC w życiu prywatnym chroniła nas i naszych najbliższych na terenie całego kraju**, a nie tylko w sytuacji kiedy zalejemy mieszkanie sąsiadowi. Z szerszej, obowiązującej na terenie RP polisy możemy skorzystać również wtedy gdy:

- stłuczemy szybę na zakupach w supermarkecie,
- nasz potomek jadąc rowerem porysuje lakier samochodu sąsiada czy też stłucze szybę grając w piłkę,
- nasz czworonożny przyjaciel zerwie się ze smyczy i zniszczy komuś ubranie,
- będąc u znajomych na imieninach niechcący zbijemy drogocenną chińską wazę,
- na nie odśnieżonym chodniku przy naszej posesji złamię nogę przechodzień, itp.

Dodatkowo w ubezpieczeniach odpowiedzialności cywilnej zakład ubezpieczeń pokrywa także niezbędne koszty obrońcy sądowej, czasami koszty powołania obrońcy lub wynagrodzenia rzeczoznawców, a także – podobnie jak przy innych ubezpieczeniach – uzasadnione koszty działań podjętych w celu zapobieżenia szkodzie lub zmniejszenia jej rozmiarów.

Jak należy określić sumę gwarancyjną?

Suma gwarancyjna **powinna odpowiadać maksymalnej, przewidywanej wartości szkód**, jakie mogą zostać wyrządzone w ciągu roku przez nas i naszą rodzinę. Wysokość sumy gwarancyjnej deklarujemy sami i jeśli postanowiliśmy wykupić to ubezpieczenie to nie warto przesadnie oszczędzać na tejże sumie gwarancyjnej – przykładowe 100.000 zł nie jest

wartością wygórowaną. Często może nawet okazać się niewystarczającą do pokrycia ewentualnych roszczeń, zaś wykupienie polisy ubezpieczenia nie łączy się ze zwolnieniem nas z obowiązku pokrycia ew. uzasadnionych roszczeń poszkodowanych, co w praktyce oznacza, że jeśli przekroczą one wysokość posiadanej przez nas sumy gwarancyjnej, różnicę będziemy musieli uregulować z własnej kieszeni...

Ile to kosztuje?

Na tle innych ubezpieczeń składka za ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym jest stosunkowo niewielka. Na przykład koszt OC z sumą gwarancyjną rzędu 100 000 zł dla nas i członków naszej najbliższej rodziny oscyluje w granicach 50-150 zł w skali roku.

Podstawowe wyłączenia odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń

Niestety, byłoby błędem sądzić, że wykupienie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pozwala nam na zupełnie „beztroskie” życie. Po pierwsze – jak wspominaliśmy zakład ubezpieczeń ponosi odpowiedzialność jedynie do wartości zadeklarowanej przez nas sumy gwarancyjnej, po drugie w ogólnych warunkach ubezpieczeń zazwyczaj znajduje się szereg wyłączeń lub ograniczeń odpowiedzialności ubezpieczyciela. Do najczęściej spotykanych należy **brak odpowiedzialności za:**

- skutki działania lub zaniechania działania, o których wiedzieliśmy lub przy zachowaniu należytej staranności powinniśmy byli wiedzieć,
- **szkody wyrządzone umyślnie** przez nas lub osoby, za które ponosimy odpowiedzialność,
- brak uregulowania przez nas wszelkich opłat celnych, grzywnien sądowych i innych opłat lub kar pieniężnych,
- **szkody poniesione przez osoby nam bliskie** czy też roszczenia dochodzone przed sądami zagranicznymi, itd.

Ciekawostki

Ubezpieczenie wkładu własnego

Ten produkt ubezpieczeniowy pojawił się na polskim rynku w ostatnim czasie i oferowany jest za pośrednictwem banku PKO BP. Ubezpieczenie obejmuje kwotę będącą różnicą pomiędzy wymaganym przez bank udziałem własnym w realizowanej ze środków kredytowych inwestycji (w wysokości do 20% wartości nieruchomości), a środkami faktycznie posiadanymi przez kredytobiorcę. Dzięki ubezpieczeniu udziału własnego kredytobiorca ma możliwość zaciągnięcia kredytu na 100% wartości inwestycji. W praktyce, po zaciągnięciu kredytu, przez określony czas – do 5 lat – poza spłatami rat kredytowych ratałnie spłacamy także swój wkład własny.

Łączenie inwestycyjnych polis ubezpieczenia na życie i kredytu hipotecznego

W Polsce polisa na życie łączona z kredytem ma tylko zapewnić spłatę kredytu w razie śmierci kredytobiorcy. U naszych zachodnich sąsiadów popularne są ubezpieczenia dające oprócz ochrony możliwość inwestowania środków, które miałyby być przeznaczone na spłatę kapitału. Jednak aby takie rozwiązanie było korzystne, w państwie musi istnieć określony system zachęt podatkowych, którego w naszym kraju próżno szukać. Przykładem takich rozwiązań są natomiast Niemcy. Państwo to proponuje zwolnienia podatkowe dotyczące długoterminowych oszczędności (w przypadku ubezpieczeń powyżej 12 lat), a także rat kredytu w określonych sytuacjach. W takich warunkach podatnikowi nie opłaca się zbyt szybko spłacać kredytu, gdyż jest on zainteresowany pomniejszaniem swoich obciążeń podatkowych. Im wyższe raty odsetkowe kredytu i im dłużej jest on spłacany, tym korzyści podatkowe mogą być większe. Dlatego na niemieckim rynku funkcjonują rozwiązania ubezpieczeniowe łączące cechy ochronne i inwestycyjne polegające na tym, że biorąc kredyt możemy spłacać wyłącznie odsetki pozostawiając kapitał niezmienny do końca okresu kredytowania. Dodatkowo wykupujemy polisę, w której suma ubezpieczenia jest równa wartości kredytu (w ten sposób zabezpieczamy bank i swoich najbliższych przed problemami ze spłatą w przypadku naszej śmierci), zaś dodatkowo, kwotę, którą przeznaczalibyśmy na spłatę rat kapitałowych, lokujemy w ubezpieczeniowych funduszach inwestycyjnych. Wysokość wpłaty jest tak skalkulowana, aby po zakończeniu okresu ubezpieczenia, kwota zgromadzona w zakładzie ubezpieczeń środków wystarczyła na spłatę kredytu. Oczywiście mamy do wyboru kilka opcji inwestowania: od konserwatywnej, stabilnej zakładającej 4% stopę zwrotu, po agresywną – do 12% zysku. W takim rozwiązaniu – jeśli fundusze inwestycyjne wykażą się dobrymi wynikami, to po spłacie kredytu zostaje nam jeszcze trochę dodatkowych środków.

Istnieje co prawda ryzyko, że okres spłaty kredytu zbiegnie się np. z okresem bessy na giełdach papierów wartościowych, kiedy wartość jednostek uczestnictwa jest niska. Jednak ryzyko to jest kompensowane przez korzyści podatkowe.

Ubezpieczenie przed skutkami utraty zatrudnienia

W ubezpieczeniu ryzyka utraty zatrudnienia (czyli ubezpieczeniu od skutków bezrobocia) przedmiotem ochrony ubezpieczeniowej jest dochód uzyskiwany z pracy najmniejszej. W Polsce ubezpieczenie to nie jest zbyt popularne ze względu na sytuację gospodarczą oraz niskie zainteresowanie zakładów ubezpieczeń tego typu ofertą. Przykładem wykorzystania tego ubezpieczenia mogą być jednakże rozwiązania francuskie, gdzie – wg szacunków – ubezpieczenie przed skutkami utraty pracy posiada co piąty francuski kredytobiorca. We Francji ubezpieczenie bezrobocia jest dość popularną formą zabezpieczeń spłaty kredytu bankowego przez osoby fizyczne. Kredytobiorca wykupując polisę ubezpieczeniową otrzymuje gwarancje, że w sytuacji utraty zatrudnienia, przez określony czas (kilka miesięcy) będzie otrzymywał wypłaty odszkodowania równe określonemu procentowi dotychczasowych zarobków. Zazwyczaj wypłaty te – przez pierwsze miesiące – stanowią od 100 do 80% ostatnio uzyskiwanych dochodów, i sukcesywnie są obniżane, co ma na celu zmobilizowanie kredytobiorcy do poszukiwania nowego zatrudnienia.

Mamy nadzieję, że niniejszy raport oraz zebrane w nim informacje będą wystarczającym przewodnikiem po świecie kredytów i ubezpieczeń związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych, zaś zebrane powyżej informacje wyjaśnią mechanizmy i sposoby działania takich instytucji jak banki i zakłady ubezpieczeń. Jako autorzy „trzymamy kciuki” za realizację mieszkaniowych planów.

Maria Błuszczynska
Artur Nakielski

Przykład miesięcznego obciążenia z tytułu ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych podstawowych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz OC

Budynek jednorodzinny położony w podmiejskiej wiosce czy miasteczku:

Determinanty ubezpieczenia	Wartości (sumy ubezpieczenia)	Składki ubezpieczenia – żywioły	Składki ubezpieczenia – kradzież
Wartość budynku	200 000 zł	ok. 250-300 zł	ok. 350-400 zł
Wartość elementów stałych	20 000 zł	ok. 300-350 zł	
Wartość mienia ruchomego	50 000 zł		
Zabezpieczenia: – drzwi wejściowe antywłamaniowe, – dwa zamki wielozapadkowe, – alarm z transmisją sygnału do licencjonowanej agencji ochrony mienia			
Odpowiedzialność cywilna	100 000 zł	ok. 45-150 zł za ryzyko OC	
Wielkość składki w skali roku:		ok. 945-1200 zł	

W przypadku budynków zlokalizowanych na terenie miasta stawki ubezpieczeniowe maleją o ok. 30%.