Ubezpieczenie wspólnoty mieszkaniowej

Dom i mieszkanie · https://www.pewny.pl/wiedza/dom-i-mieszkanie/wspolnota/



Co i w jakim zakresie może i powinna ubezpieczyć wspólnota mieszkaniowa? Czym jest odpowiedzialność cywilna wspólnoty mieszkaniowej i czym się różni od odpowiedzialności cywilnej członków zarządu wspólnoty? Ile kosztuje ubezpieczenie wspólnoty i od czego to zależy? Jakie są najczęstsze błędy przy ubezpieczaniu wspólnot? Jakie są rodzaje zalań mieszkań we wspólnocie? Jakie są zimowe obowiązki wspólnoty mieszkaniowej?

Co może i powinna ubezpieczyć wspólnota mieszkaniowa?

Wspólnota może ubezpieczyć majątek wspólny oraz zabezpieczyć interesy wspólnoty, jej członków i członków zarządu ubezpieczając odpowiedzialność cywilną. Ubezpieczenie OC zabezpiecza szereg interesów wspólnoty, ale nie wszystkie.

Ubezpieczenie majątku wspólnego wspólnoty mieszkaniowej

Najlepiej ubezpieczyć majątek wspólny w zakresie „all risk” – czyli od wszystkich ryzyk. W skład takiego ubezpieczenia mogą wchodzić następujące elementy:

- budynek wspólnoty – w częściach wspólnych lub w całości,
- wspólne budowle i obiekty małej architektury (bramy, ogrodzenia, place zabaw, latarnie, chodniki itd.),
- ubezpieczenie szyb w części wspólnej,
- wandalizm, kradzież, dewastacja i inne dodatki np.: graffiti.

Bez względu na wielkość i rodzaj wspólnoty, do ubezpieczenia majątku wspólnego warto podejść odpowiedzialnie. Gdy wichura zerwie dach, do jego naprawy zobowiązani są wszyscy, a nie tylko mieszkańcy ostatniego piętra.

Na ile ubezpieczyć budynek wspólnoty - czyli suma ubezpieczenia

Zbyt niska suma ubezpieczenia - to jeden z najczęstszych błędów przy ubezpieczaniu . Jaką wartość budynku powinniśmy ustalić? Kto ma to zrobić? Głównym celem ubezpieczenia jest sfinansowanie odbudowy budynku wspólnoty przy całkowitym zniszczeniu lub naprawa przy zniszczeniu częściowym. Ten sam budynek może mieć kilka wartości i mogą się one od siebie znacznie różnić.Na potrzeby ubezpieczeniowe wystarczy zrozumieć trzy z nich:

- **wartość rynkowa** - czyli to za ile dzisiaj możemy budynek sprzedać w całości. Przy wycenie wartości rynkowej nieruchomości, bierze się pod uwagę wiele czynników między innymi adres, wiek budynku, stan techniczny, własność gruntów, sąsiedztwo, plany zagospodarowania przestrzennego. W ostateczności o cenie rynkowej może też decydować charakter sprzedaży. Inna cena rynkowa będzie przy sprzedaży komorniczej lub przymusowej, a inna będzie przy sprzedaży spokojnej i długotrwałej.
- **wartość odtworzeniowa** - to kwota, która wystarczy na odbudowanie budynku w technologii w której powstał - czyli nie ulepszonej.
- **wartość rzeczywista** - to nic innego jak wartość odtworzeniowa pomniejszona o stopień zużycia.

Jeżeli głównym celem ubezpieczenia jest możliwość odtworzenia mienia, to najlepszą wartością do przyjęcia na polisie będzie wartość odtworzeniowa. Ustalenie takiej wartości jest dość proste przy standardowych budynkach. Z pomocą przychodzi nam obwieszczenie Wojewody w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Zobacz przykładowe obwieszczenie

Weźmy przykład wspólnoty mieszkaniowej w Inowrocławiu o powierzchni łącznej 1950 metrów kwadratowych.

1950 m2 x 5.289,13 zł = 10.313.803,50 zł

Tyle kosztowałoby odtworzenie budynku i taka suma ubezpieczenia jest prawidłowa. Nawet jeśli wartość rynkowa budynku wynosi 6 000 000 złotych to warto go ubezpieczyć na 10 000 000 złotych, bo to pozwoli na odtworzenie budynku po szkodzie. Na tę kwotę składają się wszelkie prace projektowe budowlane, materiały i wszystko co jest związane z budową budynku.

Co się dzieje gdy zaniżymy sumę ubezpieczenia, aby przyoszczędzić na składce?

To zależy od tego jaką mamy umowę z Ubezpieczycielem. W wielu warunkach jest mowa o niedoubezpieczeniu i stosowaniu zasady proporcji. Odszkodowanie pomniejszane jest proporcjonalnie w takim stopniu, jak zaniżona jest suma ubezpieczenia. Niektóre firmy ustawiają sobie próg szkody do którego nie stosują zasady proporcji - np. 10 000 zł.

Przykład:

WO - Wartość odtworzeniowa budynku - 5 000 000 zł

SU - Suma ubezpieczenia na polisie - 1 000 000 zł

WS - Wysokość szkody - 500 000 zł

KW - Kwota Odszkodowania = WS x SU / WO = 500 000 zł x 1 000 000 zł / 5 000 000 zł = 100 000 zł

Zaniżaliśmy wartość budynku pięciokrotnie - odszkodowanie jest w takiej samej proporcji obniżane. Kompletnie mija się to z celem ubezpieczenia. Sumę ubezpieczenia ustala klient - czyli ubezpieczający. Rolą Agenta jest uświadamianie klienta o konsekwencjach jego wyboru i podsuwanie mu najlepszych rozwiązań dla niego.

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej wspólnoty

Wspólnota, jako odrębny byt prawny, może wyrządzić komuś szkodę przez swoje działania lub zaniechanie. Ktoś np. może poślizgnąć się na terenie wspólnoty i wezwać wspólnotę do zapłacenia odszkodowania. Coś może oderwać się od budynku i spaść na zaparkowany pojazd lub, co gorsze, na głowę przechodnia. Wspólnota może też wyrządzić szkodę członkowi wspólnoty. Klasycznym

przykładem jest nieszczelny dach, który zalewa mieszkanie. W takim przypadku mamy do czynienia z odpowiedzialnością cywilną wspólnoty mieszkaniowej w stosunku do jej członka. Należy pamiętać, że wspólnota nie odpowiada za wszystko co się dzieje na jej terenie. Wspólnota odpowiada tylko za zdarzenia, które powstały z jej winy. Co więcej - taką winę musi udowodnić poszkodowany. Co to znaczy? Jeśli przewróciłem się na nieodśnieżonym chodniku na terenie wspólnoty, to nie wystarczy że wezwę wspólnotę do wypłaty odszkodowania i zadośćuczynienia. To po mojej stronie leży ciężar udowodnienia, że wspólnota ponosi winę. Jak udowadniać taką winę - piszemy w odrębnym artykule. Dlaczego ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej wspólnoty mieszkaniowej jest tak ważne? Dlatego że wszyscy członkowie ponoszą solidarną odpowiedzialność za zdarzenia powstałe z winy wspólnoty. Odpowiedzialność solidarna jest bardzo niebezpieczna. Dlaczego? Oto przykład:

Na terenie wspólnoty składającej się z 10 mieszkań, przewrócił się na nieodśnieżonym chodniku przypadkowy przechodzień. Wspólnota ponosi winę, ponieważ gospodarz zatrudniony przez wspólnotę od 3 tygodni przebywa na zwolnieniu lekarskim, a wspólnota nie zatrudniła w jego miejsce żadnej innej osoby, ani zewnętrznej firmy. Mamy tu klasyczny przykład winy wspólnoty.

Jeśli wspólnota nie posiada swojej polisy odpowiedzialności cywilnej, to poszkodowany może zażądać wypłaty CAŁEGO odszkodowania od jednego, wybranego przez siebie członka wspólnoty. To jest niebezpieczeństwo odpowiedzialności solidarnej. Jedna osoba płaci za wszystkich, a dopiero potem się rozlicza z pozostałymi. Jeśli relacje sąsiedzkie są dobre, to w porządku. Co jednak, gdy tak nie jest. Pozostali mogą być niewypłacalni i co wtedy? Wykupienie polisy OC dla wspólnoty leży w interesie majętnych i wypłacalnych jej członków, aby nie musieli oni płacić za innych.

Inny przykład

Wspólnota terenu, na której poszczególni właściciele mają swoje odrębne budynki. Wspólny jest teren, wspólne ogrodzenie, brama. Bawiące się dzieci urządzają sobie na parkingu zjeżdżalnię po dachu zaparkowanego samochodu. Tutaj nie ma winy wspólnoty, gdyż teren wspólnoty nie jest parkingiem strzeżonym. Szkodę wyrządziła konkretna osoba lub osoby. To one, lub jeśli dzieci są poniżej 13 roku życia - ich opiekunowie odpowiadają. I nie ma tu znaczenia poczucie winy członków wspólnoty. W pieczy nad dziećmi nie są oni żadną wspólnotą. Przynajmniej formalnie. Właściciel pojazdu (bez względu na to czy jest członkiem wspólnoty, czy osobą trzecią spoza

wspólnoty), jeśli chce dochodzić swoich praw, musi wskazać sprawcę i udowodnić mu winę (art 6 kodeksu cywilnego). Jeśli sprawcą są dzieci do 13 roku życia, to odpowiedzialnymi za nie (bez obowiązku udowadniania winy) są ich prawni opiekunowie. Jeśli mają swoje ubezpieczenie OC w życiu prywatnym (a takie zazwyczaj jest w większości dobrych polis na ubezpieczenia mieszkania lub domu), to ubezpieczyciel zapłaci za naprawę takiego pojazdu. Nie wspólnota, nie ubezpieczyciel wspólnoty, tylko sprawca lub jego ubezpieczyciel.

Jaką sumę przyjąć w ubezpieczeniu OC?

Minimum 50 000 zł - najlepiej od 200 000 zł w górę w zależności od potrzeb. oceny ryzyka i możliwości finansowych ubezpieczającego. Z czego wynika taka suma ubezpieczenia? Wskutek jakiegoś zdarzenia, za które wspólnota ponosi odpowiedzialność, może dojść do uszkodzenia ciała. To może rodzić skutki finansowe w postaci nawet dożywotniej renty. Dzisiaj standardem jest suma ubezpieczenia od 200 000 zł w górę. Wszystkie poniżej to spore ryzyko, ciążące na poszczególnych członkach wspólnoty.

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Każdy, kto zdecyduje się być członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej, musi się liczyć między innymi z następującymi obowiązkami:

- Usuwanie awarii w częściach wspólnych nieruchomości – np. na placach zabaw czy na klatkach schodowych.
- Pobieranie od lokatorów opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych.
- Zawieranie umów z wykonawcami poszczególnych prac – chodzi tutaj m.in. o prace remontowe czy konserwacyjne. Należy kontrolować realizację zleconych zadań i płacić za nie zgodnie z umową.
- Rozliczanie kosztów ogrzewania i wody dla poszczególnych lokali.
- Zwoływanie zebrań właścicieli lokali należących do wspólnoty mieszkaniowej, przynajmniej raz do roku.
- Zapewnianie obiektowi dostaw gazu, prądu, wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci.
- Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz.

- Przygotowywanie sprawozdań z prowadzonej działalności i przekazywanie ich lokatorom.
- Prowadzenie księgowości wspólnoty mieszkaniowej, a w tym zestawienia rozliczeń dla poszczególnych lokali.

Można oczywiście to zlecić profesjonalnej firmie zarządzającej nieruchomościami, ale i tak zarząd ma takie obowiązki, których pozbyć się nie może. Przy wykonywaniu tych obowiązków może dojść do wyrządzenia szkody pozostałym członkom wspólnoty. Jeżeli jesteś członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej, zadbaj o to, aby polisa zawierała taką ochronę. Odszkodowanie za winę członka zarządu wspólnoty, może dostać zarówno wspólnota, jak i jej członek. W niektórych przypadkach odszkodowanie może otrzymać osoba trzecia. Nawet jeśli Wspólnota powierza całkowicie zarządzanie wspólnotą profesjonaliście - nawet wtedy nie powinno się rezygnować z tego ubezpieczenia. Są obszary za które Zarządca zewnętrzny nie ponosi odpowiedzialności a Zarząd Wspólnoty tak. OC członków zarządu wspólnoty jest bardzo dobrym rozwiązaniem.

Ile kosztuje ubezpieczenie wspólnoty mieszkaniowej?

Koszt polisy uzależniony jest od kilku podstawowych czynników:

- przedmiotów ubezpieczenia - czyli co ubezpieczamy,
- sum ubezpieczenia - czyli na ile ubezpieczamy,
- zakresów ubezpieczenia - czyli od czego ubezpieczamy,
- ilości i wysokości wypłaconych odszkodowań w przeszłości - czyli historia szkodowa wspólnoty

Realnie ubezpieczenie wspólnoty kosztuje od kilkuset złotych rocznie do nawet kilkunastu tysięcy. Jeśli chcesz sprawdzić ile kosztuje ubezpieczenie Twojej wspólnoty mieszkaniowej - napisz do nas TUTAJ

Najczęściej spotykane błędy przy ubezpieczaniu wspólnoty:

- niewłaściwa wysokość lub rodzaj sumy ubezpieczenia,
- brak wskazania wszystkich elementów stanowiących wspólne mienie,
- ubezpieczanie OC wspólnoty w zbyt wąskim zakresie,
- nieubezpieczanie OC zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Jeżeli chcesz, abyśmy sprawdzili jakość i cenę ubezpieczenia Twojej wspólnoty - wyślij nam mailem polisę - zrobimy to bezpłatnie.

Zalania mieszkań we wspólnocie

Zalania mieszkań we wspólnocie mieszkaniowej zdarzały się, zdarzają i będą zdarzały. Ze względu na odpowiedzialność cywilną można je podzielić na trzy rodzaje:

1. **Zalanie, które lokator sam spowodował**. Przykładem jest przelanie wody z wanny, wyciek z instalacji wodno-kanalizacyjnej lub pęknięte akwarium. W tym przypadku poszkodowany, który jest jednocześnie "sprawcą" samo-zalania może mieć pretensje jedynie do siebie i w tym wypadku odszkodowanie otrzyma gdy ma ubezpieczenie mieszkania od zalania.
2. **Zalanie sąsiada przez sąsiada**. W tym przypadku jest wiele scenariuszy i możliwości. Wszystkie je możesz poznać TUTAJ
3. **Zalanie mieszkania członka wspólnoty z instalacji należącej do wspólnoty lub z nieszczelnego dachu**. W takiej sytuacji "zalany" może dostać odszkodowanie albo ze swojej prywatnej polisy, albo z polisy OC wspólnoty. W pierwszym przypadku, po wypłacie odszkodowania z prywatnej polisy, ubezpieczyciel "ściągnie" lub jak kto woli "wyregresuje" odszkodowanie od ubezpieczyciela wspólnoty. Jeśli wspólnota nie będzie miała polisy w tym zakresie, odszkodowanie trzeba będzie zwrócić firmie ubezpieczeniowej.

Posiadanie polisy przez wspólnotę, która obejmuje w swoim zakresie odpowiedzialność cywilną wspólnoty za wszelkie zalania, jest koniecznością wynikającą z pragmatyzmu, a nie z prawa. Polisa nie tylko chroni finansowo wspólnotę. W praktyce - jest też prawnym wsparciem dla wspólnoty w przypadku wątpliwych roszczeń lub wezwań do zapłaty. Wspólnota nie zawsze ma dostęp do prawnika, który rozpatrzy roszczenie. W przypadku pojawienia się wezwania do zapłaty - warto posłużyć się polisą i prawnikami firmy ubezpieczeniowej. Wezwania do zapłaty mogą pojawić się z zewnątrz wspólnoty. Wynika to z faktu, że ktoś może uznać wspólnotę za winną szkody. Najczęściej dotyczy to zimy i poślizgnięć.

Zimowe obowiązki wspólnoty mieszkaniowej

Opady śniegu, oblodzone chodniki, zwisające z dachu sople lodu – wszystkie te sytuacje nakładają dodatkowe obowiązki na wspólnoty. Przed pojawieniem się pierwszych opadów śniegu należy wybrać firmę, który zapewni **odśnieżanie terenu**, lub zorganizować to inaczej. W większości przypadków należy to do obowiązków firmy sprzątającej, z którą podpisana jest umowa na usługi

całoroczne. Jest to ważne, ponieważ w przypadku wystąpienia szkody związanej na przykład z **upadkiem na śliskim chodniku i spadającymi soplami** grożą bardzo wysokie kary. Zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 9 kwietnia 2014 r. - sygn. akt III Ca 67/14 oraz wyrokiem Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 13 maja 2019 r. - sygn. akt I C 2024/18), świadczenia zasądzane za upadek na chodniku wynosiły już nawet 20-30 tys. zł. Obowiązki związane z odśnieżaniem terenu czy usuwaniem sopli zostały uregulowane przez przepisy. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 1996 nr 132 poz. 622) stanowi w art. 5 ust. 1 pkt. 4 o obowiązku utrzymaniu terenu w czystości i porządku, co ma polegać na „uprzątnięciu błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości". Ustawa nakazuje również oczyszczać z błota, lodu czy śniegu chodniki, które bezpośrednio przylegają do posesji właściciela nieruchomości. Od tej zasady istnieje jeden wyjątek - chodzi o sytuację, w której na chodniku dozwolony jest płatny postój lub parkowanie „pojazdów samochodowych".

Dodatkowe obowiązki reguluje również ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414). Artykuł 61 tej ustawy dotyczy odśnieżania dachu i usuwania sopli przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego „w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływających na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury" takich jak np. intensywne opady atmosferyczne intensyfikujące ryzyko uszkodzenia obiektu lub zagrożenie zdrowia i życia ludzi. Ustalenie zasadności obowiązku odśnieżania chodnika było badane również przez Trybunał Konstytucyjny, jednak ten nie dopatrzył się jakiejkolwiek sprzeczności z konstytucją, zaznaczając, że jest to obowiązek z rodzaju społecznych, wynikający z prawa własności nieruchomości.

W przypadku domów wielorodzinnych, a co za tym idzie wspólnot, odpowiedzialnością za **odśnieżenie chodników** czy terenu przed budynkiem obarczeni są wszyscy mieszkańcy. W praktyce zajmuje się tym spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa, która w większości przypadków zleca to firmie zewnętrznej przejmującej ten i inne obowiązki związane z dbaniem o porządek i odpowiedzialnością za utrzymywanie go. Jak się okazuje samo odśnieżanie chodników ma również swoje zasady, zgodnie z którymi należy to robić starannie, a śnieg powinien znaleźć się w takim miejscu, by nie przeszkadzał ani samochodom, ani pieszym - nie wolno zgarniać na drogę. Straż miejska lub gminna, w przypadku niewywiązania się z tego obowiązku, może wystawić mandat do 500 zł. Dopiero recydywiści spotykają się z większymi karami, kolejne zaniedbania mogą doprowadzić nawet do sądu, a tam w grę wchodzi art. 117. kodeksu wykroczeń, który mówi, że osoba niewywiązująca się z „obowiązku utrzymania porządku w obrębie swojej nieruchomości podlega karze grzywny do 1500 złotych albo karze nagany".

Sytuacja wygląda jednak inaczej, gdy mamy do czynienia z **większymi opadami śniegu** – gdy na dachu budynku zaczyna zalegać śnieg, który niesie za sobą duże ryzyko, dlatego ważne jest, aby został szybko usunięty. W takim wypadku najlepszym rozwiązaniem jest zatrudnienie profesjonalnej firmy specjalizującej się w tego typu pracach. Powinna ona posiadać polisę ubezpieczeniową oraz odpowiednie uprawnienia wysokościowe, a podczas odśnieżania dachu odpowiednio zabezpieczyć teren oraz zadbać o bezpieczeństwo przechodniów. Trzeba pamiętać, że **obowiązek usunięcia zalegającego śniegu dotyczy zarówno dachów budynków mieszkalnych, jak i garażu, czy budynków gospodarczych**. Należy liczyć się z odpowiedzialnością, gdy np. nieuprzątnięty sopel na kogoś spadnie powodując uszczerbek na zdrowiu (złamanie, stłuczenie). Należy również pamiętać o tym, że zalegający na dachu śnieg może nie tylko się na kogoś zsunąć, ale i w ekstremalnym przypadku doprowadzić do zawalenia dachu budynku.

Nieodśnieżony czy oblodzony chodnik może rodzić poważne konsekwencje, zwłaszcza kiedy dojdzie do wypadku na przykład gdy ktoś się poślizgnie i złamie nogę. W takiej sytuacji poszkodowany może dochodzić odszkodowania z tytułu poniesionych szkód materialnych i utraty zdrowia, ale także pokrycia kosztów leczenia, rehabilitacji i zadośćuczynienia za doznaną krzywdę. W przypadku ewentualnych szkód, wspólnota może na podstawie umowy przerzucić odpowiedzialność na wykonawcę, któremu zleciła wykonanie prac, a który nie wywiązał się z obowiązków. W takim przypadku, gdy sąd zobowiąże właściciela do wypłaty odszkodowania, wspólnota ma prawo wystąpić z roszczeniem o zasądzoną kwotę do firmy, której powierzyła zarząd nieruchomością, w ramach którego do jej obowiązków należało między innymi odśnieżanie czy usuwanie lodu z chodników.

Warto jednak mieć na uwadze to, że takie rozwiązanie nie zawsze prowadzi do uwolnienia podmiotu zarządzającego budynkiem lub jego właściciela od odpowiedzialności za ewentualne roszczenia. Kluczowym będzie tutaj artykuł 429 kodeksu cywilnego, który potwierdza, że podmiot zlecający wykonanie jakiejś czynności osobie fizycznej lub prawnej, co do zasady będzie ponosił odpowiedzialność z tym związaną, a więc zgodnie z literą prawa zleceniodawca może uwolnić się od odpowiedzialności, jeśli wykaże, że nie ponosi winy w wyborze zleceniobiorcy, albo wykonanie czynności powierzył profesjonaliście.

Dobre ubezpieczenie wspólnoty mieszkaniowej rozwiązuje wiele problemów. Nie wszystkie, ale większość. Jeżeli chcesz abyśmy przedstawili Tobie ofertę ubezpieczenia Twojej wspólnoty, wypełnij FORMULARZ

Interesujące? Udostępnij!