

OSOBITNÉ ZMLUVNÉ DOJEDNANIA PRE POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

ČASŤ I VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

ČLÁNOK 1 ÚVODNÉ USTANOVENIA

Poistenie bytových domov, ktoré uzatvára spoločnosť KOOPERATIVA poisťovňa, a. s., Vienna Insurance Group (ďalej len "poisťovňa"), upravujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecné poistné podmienky pre poistenie majetku (ďalej len „VPP MP 2020“), Všeobecné poistné podmienky pre poistenie zodpovednosti za škodu (ďalej len „VPP ZP 2020“), Osobitné poistné podmienky pre poistenie vecí pre prípad živelných udalostí (ďalej len „OPP Ž 156“), Osobitné poistné podmienky pre poistenie vecí pre prípad odcudzenia alebo vandalizmu (ďalej len „OPP OV 206“), Zmluvné dojednania spôsoby zabezpečenia (ďalej len „ZD SZ 2021“), Osobitné poistné podmienky pre poistenie skla (ďalej len „OPP SK 256“), Osobitné poistné podmienky pre poistenie strojov, strojných zariadení, elektroniky a elektronických zariadení (ďalej len „OPP SE 2021“), Osobitné zmluvné dojednania pre poistenie budov a stavieb – indexácia (ďalej len „OZD-I“). Poistenie ďalej upravujú Osobitné zmluvné dojednania pre poistenie bytových domov (ďalej len „OZD BD 2020“) a poistná zmluva. Ak ustanovenia poistných podmienok uvedených v prvej vete upravujú konkrétny vzťah medzi poisťovňou, poistníkom a poisteným odlišne od OZD BD 2020, majú ustanovenia OZD BD 2020 v tejto časti prednosť pred ustanoveniami poistných podmienok uvedených v prvej vete tohto odseku za podmienky, ak by sa použitie oboch ustanovení vzájomne vylučovalo. Ustanovenia príslušných OZD BD 2020 a poistných podmienok uvedených v prvej vete tohto odseku, ktoré si neodporujú platia popri sebe.

ČASŤ II POISTENIE MAJETKU

ČLÁNOK 2 PREDMET POISTENIA

- Predmetom poistenia sú bytové domy vrátane ich stavebných súčastí (ďalej len "bytové domy").
- Ak je to v poistnej zmluve dojednané, poistenie sa vzťahuje aj na:
 - Hnutelné veci:
 - veci slúžiace k opravám alebo údržbe bytového domu alebo pozemku (napr.: miešačka, kosačka, snehová fréza a pod.),
 - stavebný materiál,
 - veci slúžiace k správe bytového domu (napr.: zariadenie kancelárie spoločenstva vlastníkov bytov).
 - Nehnuteľnosti - vedľajšie objekty, patriace k bytovému domu, ktorých majiteľom je poisťované bytové spoločenstvo.

ČLÁNOK 3 ROZSAH POISTENIA

- Pre poistenie bytových domov možno dojednať rozsah poistenia podľa zvoleného balíka poistného krytia uvedeného v tabuľke č. 1.

Tabuľka č. 1

ZÁKLADNÉ POISTENIE			
POISTNÉ RIZIKÁ	FLEXA	ŽIVEL - BASIC	ŽIVEL - PLUS
Požiar ¹	100 %*	100 %*	100 %*
Povodeň ²	x	100 %*	100 %*
Vietor ³	x	100 %*	100 %*
Zosuv ⁴	x	100 %*	100 %*
Vodovod ⁵	x	100 %*	100 %*
Náraz ⁶	x	x	1 000 €
Atmosférické zrážky	x	x	1 000 €
Prepätie alebo podpätie	x	x	1 000 €
Poškodenie zateplenia zvierateľom	x	x	1 000 €
Spätné vystúpenie vody	x	x	100 %*
Búrlivý vietor	x	x	100 %*
Demontáž, remontáž nepoškodených vecí	x	x	1 000 €
Havária rozvodov	x	x	400 €
Únik vody	x	x	1 000 €
Odpratávacie náklady	max. do PS	max. do PS	10 % nad PS

X Nepoistené riziko alebo predmet poistenia.

* 100% = poistenie dojednané na poistnú sumu

¹ požiar = požiar, výbuch, priamy úder blesku, náraz alebo zrútenie lietadla, jeho častí alebo jeho nákladu, pád stromov, stožiarov a iných predmetov, ak nie sú súčasťou poškodenej veci alebo nie sú súčasťou toho istého poisteného súboru, ako poškodená vec;

² povodeň = povodňou alebo záplavou;

³ vietor = víchricou alebo krupobitím;

⁴ zosuv = zosúvaním pôdy, zrútením skál alebo zemin, zosúvaním alebo zrútením lavín, zemetrasením, a ak je poistenou vecou budova, tiež ťarchou snehu alebo námrazy;

⁵ vodovod = kvapalinou unikajúcou z vodovodných zariadení a médiom vytekajúcim z hasiacich zariadení. Ak je proti tomuto nebezpečenstvu poistená budova: poškodenie alebo zničenie privodného potrubia vodovodného zariadenia, odvádzacieho potrubia, potrubia či telies vykurovacích alebo solárnych systémov alebo samočinných hasiacich zariadení, ak k nemu došlo pretlakom kvapaliny alebo pary alebo zamrznutím vody v nich, poškodenie alebo zničenie kotlov vykurovacích systémov, armatúr a zariadení pripojených na potrubie, ak tieto boli poškodené alebo zničené zamrznutím vody v nich s výnimkou škôd, ku ktorým došlo nesprávnou obsluhou alebo údržbou;

⁶ náraz = nárazom dopravného prostriedku, dymom, nárazovou vlnou pri prelete nadzvukového lietadla.

2. Poistenie sa vzťahuje na poškodenie alebo zničenie poisteného bytového domu v dôsledku niektorého z poistných rizík zvoleného balíka poistného krytia dojednaného v poistnej zmluve.

3. Poistenie atmosférických zrážok sa vzťahuje na poškodenie alebo zničenie poistenej veci vodou z dažďových zrážok, vodou z topiaceho sa snehu alebo ľadu, resp. námrazy. Za poistnú udalosť sa nepovažuje škoda, ku ktorej došlo vniknutím atmosférických zrážok do miesta poistenia cez otvorené okná, dvere alebo iné otvory, cez otvory v streche spôsobené obnovami, rekonštrukciami alebo inými prácami.

4. Demontáž, remontáž nepoškodených vecí sa vzťahuje na úhradu nákladov účelne vynaložených na opatrenia, ktoré boli vzhľadom na okolnosti prípadu považované za nutné na odvrátenie bezprostredne hroziacej poistnej udalosti alebo na zmiernenie následkov poistnej udalosti.
5. Ak je to v poistnej zmluve dojednané, poistenie sa vzťahuje aj na:
 - a) odcudzenie (v zmysle OPP OV 206 čl. 2 ods. 1),
 - b) vandalizmus – páchatel nezistený (v zmysle OPP OV 206 čl. 2 ods. 2 písm. a)),
 - c) lom stroja a elektroniky (v zmysle OPP SE 2021),
 - d) sklo (v zmysle OPP SK 256),
 - e) sprejerstvo.
6. Poistenie hnutelných vecí a nehnuteľností - vedľajšie objekty sa dojednáva len na škody spôsobené rizikami:
 - a) v rozsahu dojednaného balíka poistného krytia,
 - b) odcudzenie a vandalizmus v zmysle OPP OV 206 a ZD SZ 2021.

ČLÁNOK 4 POISTNÉ PLNENIE

1. Poisťovňa vyplatí poistné plnenie do výšky poistnej sumy, resp. do výšky limitov plnenia uvedených v tabuľke č. 1, ak nie je v poistnej zmluve uvedené inak. Poistné plnenie upravujú ustanovenia VPP MP 2020 a v príslušných OPP, ZD a OZD.
2. Limit plnenia je určený pevnou sumou (v €) alebo ako percento (%) z výšky dojednanej poistnej sumy. V prípade, že v tabuľke č. 1 je uvedená hodnota 100 %, poistenie je dojednané na poistnú sumu.
3. V prípade vzniku poistnej udalosti na hnutelných veciach a nehnuteľnostiach – vedľajšie objekty, poskytne poisťovňa poistné plnenie maximálne do výšky dojednaného limitu plnenia.
4. Odchylné od VPP MP 2020 čl. 14, ods. 2 sa dojednáva pre balík poistného krytia ŽIVEL - PLUS, že súčet poistného plnenia vrátane odpratávacích nákladov nesmie presiahnuť 110 % dohodnutého plnenia pre poistenú vec postihnutú poistnou udalosťou.

ČLÁNOK 5 NAVÝŠENIE LIMITOV PLNENIA

1. K balíku poistného krytia ŽIVEL - PLUS je možné dojednať navýšenie vybraných limitov plnenia:
 - a) atmosférické zrážky,
 - b) prepätie alebo podpätie,
 - c) únik vody (vodné/stočné),
 - d) poškodenie zateplenia zvierateľom,
 - e) havária rozvodov,
 - f) demontáž, remontáž nepoškodených vecí.
2. V prípade vzniku poistnej udalosti, poskytne poisťovňa poistné plnenie maximálne do výšky dojednaného limitu plnenia.

ČASŤ III POISTENIE ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU

ČLÁNOK 6 POISTENIE KRÍŽOVEJ ZODPOVEDNOSTI

1. Ak je to v poistnej zmluve dojednané, poistenie sa vzťahuje aj na zodpovednosť za škodu poisteného vlastníka z titulu vlastníctva bytu, resp. nebytového priestoru alebo v súvislosti so svojpomocným vykonávaním stavebných prác, úprav bytu alebo nebytového priestoru spôsobenú inému poistenému vlastníkovi v bytovom dome uvedenom v poistnej zmluve (ďalej len „krížová zodpovednosť“).
2. Okrem výluk uvedených v čl. 3 ods. 2 a 3 VPP ZP 2020 sa poistenie nevzťahuje aj na:
 - a) zodpovednosť za škodu poisteného, ktorý stavia budovu alebo stavbu protiprávne alebo vykonáva stavebné práce, úpravy bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome protiprávne,

- b) zodpovednosť za škodu z vykonávania prác a činností dodávateľským spôsobom,
- c) škody vyplývajúce z činnosti poisteného ako člena domácnosti nachádzajúcej sa v byte alebo ako občana v bežnom občianskom živote a z ďalších občianskych a podnikateľských činností,
- d) škody spôsobené činnosťou členov domácnosti.

ČLÁNOK 7 POISTENIE ČLENOV ORGÁNOV SPOLOČENSTVA

1. Ak je to v poistnej zmluve dojednané, poistenie sa vzťahuje aj na poistenie zodpovednosti členov orgánov spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov vytvoreného podľa osobitného právneho predpisu.
2. Poistenie zodpovednosti členov orgánov spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sa dojednáva pre prípad právnym predpisom stanovenej povinnosti poisteného nahradiť škodu, ktorú spôsobil ako člen rady alebo predseda spoločenstva poisteného príslušnou poistnou zmluvou pri výkone svojej funkcie.
3. Poisteným je každá osoba, ktorá v dobe trvania poistenia bola, je alebo bude členom orgánu. Poistenie sa vzťahuje tiež na všetkých nových členov orgánov, ktorých funkcia vznikla v dobe trvania poistenia.
4. Z poistenia zodpovednosti členov orgánov má poistený nad rámec Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov právo, aby za neho poisťovňa v prípade vzniku poistnej udalosti nahradila tiež škodu na majetku, ktorá nevyplýva zo škody na zdraví, živote, pokiaľ bol proti poistenému uplatnený oprávnený nárok na náhradu škody.
5. Poistenie zodpovednosti členov orgánov sa nevzťahuje na povinnosť poisteného nahradiť škodu/ujmu:
 - a) spôsobenú v súvislosti s úmyselným trestným činom, zneužitím právomoci alebo iným úmyselným protiprávnym jednaním,
 - b) spôsobenú konaním, v súvislosti s ktorým poistený získal osobný prospech, výhodu alebo prijal odmenu, na ktorú nemal právny nárok, alebo mu bola priznaná bez predchádzajúceho súhlasu zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
 - c) vyplývajúcu z ohovárania, urážky, zneužitia účasti v hospodárskej súťaži,
 - d) vyplývajúcu z nedojednania alebo neudržovania primeranej poistnej ochrany bytového domu alebo iného poistného záujmu spoločenstva,
 - e) spôsobenú schodkom na zverených finančných hodnotách,
 - f) spôsobenú porušením pracovnoprávných predpisov,
 - g) spôsobenú neuplatnením alebo neskorým uplatnením práv,
 - h) spôsobenú v súvislosti s akoukoľvek operáciou s cennými papiermi,
 - i) vyplývajúcu z porušenia práv z priemyslového alebo iného duševného vlastníctva (napr. patentového práva, práva z ochranných známk a priemyselných vzorov, autorských práv),
 - j) spôsobenou stratou vecí, t. j. stratou možnosti nakladať s vecou, vrátane straty tejto možnosti v dôsledku odcudzenia veci alebo iného úmyselného protiprávneho konania tretej osoby,
 - k) spôsobenú právnickej osobe, voči ktorej je poistený ovládajúcou osobou v zmysle príslušných právnych predpisov.

ČLÁNOK 8 POISTNÉ PLNENIE

Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a krížovej zodpovednosti za škodu sa dojednáva na spoločný limit poistného plnenia. V prípade jednej poistnej udalosti poskytne poisťovňa poistné plnenie maximálne do výšky limitu pre jednu poistnú udalosť uvedeného v poistnej zmluve. Maximálna výška poistného plnenia pre všetky poistné udalosti v jednom poistnom období nesmie presiahnuť limit uvedený v poistnej zmluve pre všetky poistné udalosti.

ČLÁNOK 9 BONIFIKÁCIA

Pre účely tohto poistenia sa dojednáva, že v prípade, že škodovosť na poistnej zmluve, definovaná ako podiel súčtu vyplateného poistného plnenia a rezerv z poistných udalostí vzniknutých v príslušnom poistnom období a zaplateného predpísaného poistného za toto poistné obdobie nepresiahne hodnotu 15,00 %, prizná poisťovňa bonifikáciu vo výške 5 % zo zaplateného poistného za hodnotené poistné obdobie. Takto získanú bonifikáciu poisťovňa poukáže na účet poistníka.

ČLÁNOK 10 VÝKLAD POJMOV

- Atmosférické zrážky** sú zrážky, ktoré sa tvoria v atmosfére a padajú na zemský povrch, pričom do poistenej nehnuteľnosti vnikli cez strechu, uzatvorené okná, dvere, obvodové steny alebo iné stavebné súčasti pred ich dopadom na zemský povrch, bez vplyvu iného poistného nebezpečenstva. Za poistnú udalosť sa nepovažuje škoda, ku ktorej došlo vniknutím atmosférických zrážok do miesta poistenia cez otvorené okná, dvere alebo iné otvory, cez otvory v streche spôsobené obnovami, rekonštrukciami alebo inými prácami.
- Búrlivý vietor** je dynamické pôsobenie hmoty vzduchu dosahujúce v mieste poistenia rýchlosť minimálne 60 km/h. Ak nie je táto rýchlosť v mieste škody zistiteľná, musí poistený preukázať, že pohyb vzduchu spôsobil v okolí miesta poistenia škody na riadne udržiavaných nehnuteľnostiach alebo podobne odolných iných veciach alebo, že škoda pri bezchybnom stave poistenej nehnuteľnosti alebo nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú poistené veci, mohla vzniknúť iba v dôsledku búrlivého vetra.
- Byt** je nehnuteľnosť v bytovom dome, ktorá je určená predovšetkým k trvalému rodinnému bývaniu. Tvorí ju bytový priestor vrátane priestorov patriacich k bytu.
- Bytový dom** je obytná budova so štyrmi a viac bytmi prístupnými zo spoločného komunikačného priestoru so spoločným hlavným vchodom z verejnej komunikácie.
- Havária rozvodov** sa rozumie škoda na stavebných súčiastiach v príčinnej súvislosti s poistnou udalosťou spôsobenou rizikom kvapalina unikajúca z vodovodného zariadenia, pri ktorej poisťovňa uhradí náklady na vyhľadanie, opravu alebo výmenu poškodených rozvodov vody (nad rámec poškodenia potrubia a rozvodov vodovodných zariadení, pretlakom alebo zamrznutím kvapaliny v nich), tepla a odpadových potrubí v poistenej nehnuteľnosti. Ide napr. o náklady na výmenu častí potrubia, zamurovanie a omietnutie miesta opravy.
- Nebytový priestor (NbP)** miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie (napr. predajňa, kancelária, sklad a pod.). Nebytovým priestorom nie sú spoločné časti a priestory nehnuteľnosti.

- Poistený** je vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome.
- Poškodenie zateplenia zvierateľom** je mechanické poškodenie alebo zničenie vonkajšieho zateplenia pláštia (tepelnou izoláciou z penového polystyrénu alebo z minerálnej vlny a s konečnou povrchovou úpravou omietky alebo omietky s náterom) na poistenom bytovom dome zvierateľom. Poistenie sa nevzťahuje na akékoľvek následné škody súvisiace s týmto poistným rizikom.
- Spätným vystúpením vody** sa rozumie poškodenie alebo zničenie poistenej veci spätne vystúpenou vodou z kanalizačného potrubia.
- Spoločné časti a priestory bytového domu** sú časti a priestory bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie všetkými vlastníkami. Sú to najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, nosné a izolačné konštrukcie, kočíkareň, sušiareň a pod.
- Sprejerstvo** je estetické poškodenie bytového domu postriekaním, maľbou alebo popísaním farbou alebo inou látkou, vyrytím nápisov alebo polepením.
- Únik vody (vodné/stočné)** sa rozumie únik vody v dôsledku preukázateľného poškodenia potrubia a v príčinnej súvislosti s poistnou udalosťou spôsobenou rizikom kvapalina unikajúca z vodovodného zariadenia, pričom poisťovňa uhradí náklady za vodné a stočné účtované za takýto únik vody. Poistený je povinný preukázať výšku škody dokladom od zmluvného dodávateľa vody.
- Vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru** sa rozumie osoba, ktorá nadobudla vlastníctvo k bytu alebo k nebytovému priestoru v bytovom dome:
 - na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome s vlastníkom bytového domu, s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k bytovému domu alebo s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru,
 - na základe zmluvy o výstavbe domu, výstavbe, nadstavbe bytového domu,
 - dedením,
 - rozhodnutím štátneho orgánu.

ČASŤ IV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Osobitné zmluvné dojednania pre poistenie bytových domov (OZD BD 2020) nadobúdajú účinnosť dňom 15. 12. 2020.