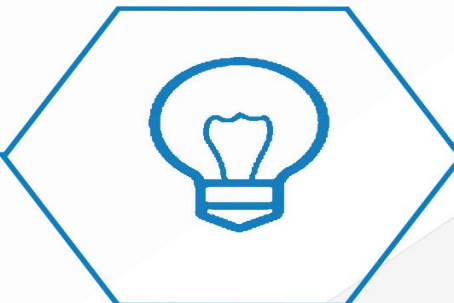




Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl



Webinarium

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE
BEZ TAJEMNIC

12.03.2025

ORGANIZATOR WEBINARIUM
BIURO RZECZNIKA FINANSOWEGO



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

PREZENTUJE

Marek Kurowski

Główny Specjalista w Departamencie Klienta
Rynku Ubezpieczeniowo-Emerytalnego
w Biurze Rzecznika Finansowego.



UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE BEZ TAJEMNIC O CZYM BĘDZIE WEBINARIUM?



Rzecznik
Finansowy
www.rf.gov.pl

- WPROWADZENIE
 - 1. ZAWIERANIE UBEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH
 - 2. KONSTRUKCJA PRODUKTÓW UBEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH
 - 3. NIEDOUBEZPIECZENIE W UBEZPIECZENIACH MIESZKANIOWYCH
 - 4. OBOWIĄZKI UBEZPIECZONYCH W UBEZPIECZENIACH MIESZKANIOWYCH
- PYTANIA I ODPOWIEDZI



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

WPROWADZENIE

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

Czy można spać spokojnie ?

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

CO ROZUMIEMY PRZEZ UBEZPIECZENIE MIESZKANIOWE?

Ubezpieczenia mieszkaniowe to ogólna nazwa dla **pakietów umów dobrowolnego ubezpieczenia** zapewniających ochronę mienia właścicieli nieruchomości.

- **OCHRONA „MURÓW”**
- **OCHRONA RUCHOMOŚCI DOMOWYCH**
- **OC W ŻYCIU PRYWATNYM**
- **ASSISTANCE DOMOWY**
- **OCHRONA PRAWNA**
- **NNW**



Odrębne zasady dotyczące obowiązkowego ubezpieczenia budynków rolnych

Ubezpieczenia dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, zarządców nieruchomości

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE W LICZBACH

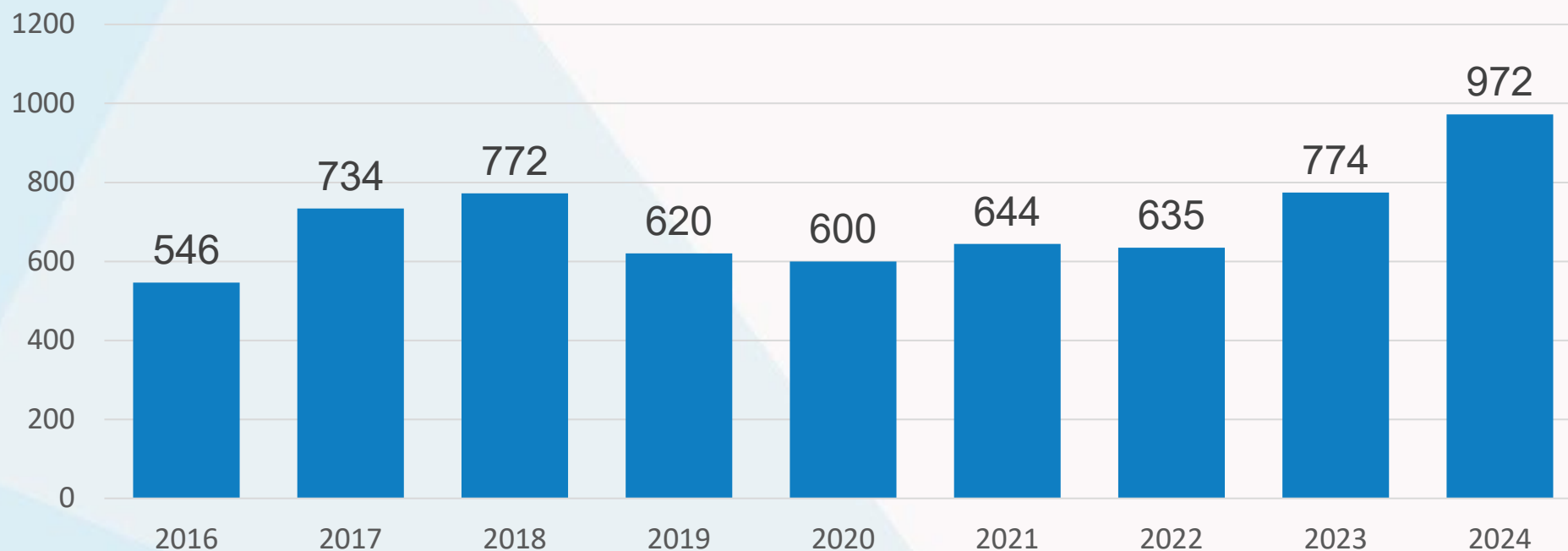
Rok	Średnia składka	Średnie odszkodowanie
2019	108 zł	1.876 zł
2020	127 zł	2.012 zł
2021	136 zł	2.311 zł
2022	175 zł	2.184 zł
2023	195 zł	2.579 zł
I poł 2024	202 zł	2.649 zł

Źródło: wyliczenia własne na podstawie danych KNF

**W I poł. 2024 r. było czynnych 14.262 tys. polis ubezpieczenia mieszkań i domów.
Od 2019 r. średnie ceny polis mieszkaniowych rosną bardziej niż średnie odszkodowanie
wypłacone z tytułu szkód.**

UBEZPIECZENIA MIENIA OSÓB FIZYCZNYCH

LICZBA SKARG/WNIOSKÓW O INTERWENCJĘ W POSZCZEGÓLNYCH LATACH



* Dane Rzecznika Finansowego

W ostatnich latach rośnie liczba wniosków dotyczących ubezpieczeń mieszkaniowych. W 2024 r. stanowiły one już ok. 12% wszystkich wniosków o interwencję dot. ubezpieczeń wpływających do Biura Rzecznika Finansowego.

Podłożem znakomitej części wystąpień o interwencję Rzecznika Finansowego jest gorzkie rozczarowanie ubezpieczonych, że zaproponowane przez ubezpieczyciela odszkodowanie w istotnej części nie wystarcza na odtworzenie utraconego majątku lub że ubezpieczyciel w ogóle nie wypłacił żadnego odszkodowania.

Z doświadczeń Rzecznika Finansowego widać, że w obszarze ubezpieczeń mieszkaniowych zaczyna erodować wizerunek ubezpieczycieli, a dostrzegalnym zjawiskiem staje się **niedoubezpieczenie mienia** czy też **niedostosowanie zakresu ubezpieczenia do potrzeb klienta**, co przede wszystkim wskazuje na nieprawidłową **analizę potrzeb klienta**.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

PROBLEMATYKA SPORÓW KONSUMENTÓW Z UBEZPIECZYCIELAMI



ZAWIERANIE UMOWY

- Zakres ubezpieczenia (definicje o.w.u.)
- Wyłączenia odpowiedzialności ubezpieczyciela
- Suma ubezpieczenia / limity
- Wartość nowa a rzeczwiśta

TRWANIE UMOWY

- Obowiązki właścicieli nieruchomości
- Obowiązki ubezpieczonych w zakresie ratowania mienia

LIKWIDACJA SZKÓD

- Dotrzymanie terminów zgłoszenia szkody
- Udokumentowanie szkód / zdarzeń
- Ustalenie odpowiedzialności



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

1.

ZAWIERANIE UBEZPIECZENIA

Na co należy zwrócić uwagę ?

ZAWIERANIE UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWEGO (1) PRZEMYŚLANA DECYZJA

➔ **Zawierając umowę mieszkania czy domu warto poświęcić trochę czasu na rozmowę z przedstawicielem ubezpieczyciela w celu przedstawienia swoich potrzeb i oczekiwań wobec ubezpieczenia. Błędy dotyczące zakresu i sposobu ubezpieczenia popełnione przy zawieraniu umowy wychodzą dopiero po szkodzie, gdy ubezpieczyciel odmówi odszkodowania, bo mienie nie zostało ubezpieczone lub gdy zaproponowane przez ubezpieczyciela odszkodowanie jest rażąco niskie do potrzeby naprawy szkód.**

- Jest to ubezpieczenie DOBROWOLNE, więc musimy się dowiedzieć czy proponowana oferta ubezpieczeniowa zawiera to, co jest nam naprawdę potrzebne.
- Przed zawarciem ubezpieczenia powinniśmy zapoznać się z OWU i tzw. Kartą Produktu (dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym).
- Dystrybutor ubezpieczenia ma obowiązek dokonać analizy potrzeb klienta (APK), przedstawić nam OWU i Kartę Produktu, podać zakres ochrony oraz jej elementy, a także wyjaśnić nam kwestie dla nas niezrozumiałe.

ZAWIERANIE UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWEGO (2)

ANALIZA POTRZEB KLIENTA



Rzecznik
Finansowy
www.rf.gov.pl

„Aby uniknąć przypadków niewłaściwej sprzedaży, sprzedaży produktów ubezpieczeniowych powinien zawsze towarzyszyć test wymagań i potrzeb klienta w oparciu o uzyskane od niego informacje.

Każdy produkt ubezpieczeniowy oferowany klientowi powinien zawsze odpowiadać wymaganiom i potrzebom klienta i być zaprezentowany w zrozumiałej formie umożliwiającej klientowi podjęcie świadomej decyzji”

Motyw 44 preambuły do dyrektywy PE i Rady (UE) 2016/97 w sprawie dystrybucji ubezpieczeń

- Dystrybutor odpowiada za pozyskanie wszystkich informacji od klienta, który nie musi znać produktów różnych zakładów ubezpieczeń i nie musi ich samodzielnie porównywać. Zatem **obowiązek zadania właściwych pytań klientowi spoczywa na dystrybutorze**.
- Przepisy nie określają formy przeprowadzenia APK. Może więc być to rozmowa, a odpowiedzi klienta nie muszą być utrwalone ani na papierze, ani na innych trwałych nośnikach informacji. Jednak w przypadku sporu, czy dystrybutor prawidłowo dokonał APK, ciężar dowodu co do prawidłowego jej wykonania i przedstawienia adekwatnej propozycji ubezpieczenia spoczywa na dystrybutorze. Dlatego też dystrybutorzy stosują najczęściej różne nośniki utrwalające i potwierdzające wykonanie analizy, który to fakt klienci potwierdzają własnoręcznym podpisem.

ZAWIERANIE UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWEGO (3)

DOKUMENT ZAWIERAJĄCY INFORMACJE O PRODUKCIE UBEZPIECZENIOWYM

Ubezpieczenie Xxxxx

Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym

Przedsiębiorstwo: <nazwa> zakładu ubezpieczeń Produkt: <nazwa> polisy

(opis)

Jakiego rodzaju jest to ubezpieczenie ?



Co jest przedmiotem ubezpieczenia ?



Czego nie obejmuje ubezpieczenie ?



Jakie są ograniczenia umowy ubezpieczeniowej ?



Gdzie obowiązuje ubezpieczenie ?



Co należy do obowiązków ubezpieczonego ?



Jak i kiedy należy opłacić składkę ?



Kiedy rozpoczyna się i kończy ochrona ubezpieczeniowa ?



Jak rozwiązać umowę ?

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ ZAWIERAJĄC UMOWĘ UBEZPIECZENIA?



Rzecznik
Finansowy
www.rf.gov.pl

- **ZAKRES UBEZPIECZENIA I WYŁĄCZENIA SPOD OCHRONY**
 - **jakie elementy majątku będą objęte przez polisę?**
- **SUMA UBEZPIECZENIA I LIMITY ODSZKODOWAŃ**
 - **w jakim stopniu będą kompensowane poniesione straty?**
- **WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA**
 - **czy oczekujemy odszkodowania w wartości potrzebnej do odtworzenia utraconego mienia?**





Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

2.

KONSTRUKCJA PRODUKTÓW UBEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH

Co i jak ubezpieczamy ?

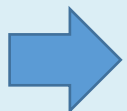
UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA (1)



Zawierając umowę ubezpieczenia, trzeba zadbać, by przedmiot ubezpieczenia został możliwie precyzyjnie wskazany we wniosku ubezpieczeniowym oraz w treści polisy, co może zapobiec późniejszym wątpliwościom i sporom.

- mieszkanie,
- dom,
- dom letniskowy,
- garaż,
- budynek niemieszkalny (gosp.) / inny budynek (mała architektura),
- dom wielorodzinny,
- dom w budowie.

- ✓ „mury” + „stałe elementy” + „elementy wewnętrzne”
- ✓ ruchomości domowe

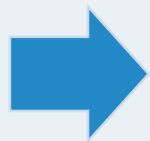


Możliwe jest ubezpieczenie samych ruchomości domowych lub stałych elementów z pominięciem „murów” – i na odwrót. Stałe elementy można ubezpieczyć oddzielnie, jeśli ubezpieczający nie ubezpieczył mieszkania/domu.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA (2)

Standardowym warunkiem ubezpieczenia określonej nieruchomości jest to, że osoba wskazana w polisie jako ubezpieczony posiada do niej tytuł prawny.

CO W SYTUACJI, GDY MIESZKANIE JEST WYNAJMOWANE ?



Mury czy elementy stałe mieszkania może ubezpieczyć jego właściciel (wynajmujący).
Może on też ubezpieczyć należące do niego ruchomości.



Natomiast lokator (najemca) może zadbać o ubezpieczenie przedmiotów, które należą do niego (własne ruchomości domowe, tj. sprzęt komputerowy, RTV czy AGD, rower, odzież, meble itd.) od zdarzeń losowych i kradzieży z włamaniem.



Niektórzy ubezpieczyciele proponują rozszerzenie ubezpieczenia OC właściciela mieszkania o dodatkowe klauzule, w oparciu o które ubezpieczyciel naprawi szkodę wyrządzoną przez najemcę wynajmującemu lub na odwrót albo też przez najemcę osobom trzecim.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA (3)

Sfinansowanie zakupu domu lub mieszkania kredytem hipotecznym wiąże się z obowiązkiem ubezpieczenia kredytowanego mienia.

CO W SYTUACJI, GDY MIESZKANIE/DOM JEST KUPIONE NA KREDYT?

Kredytobiorca ma z reguły obowiązek ubezpieczenia kredytowanej przez bank nieruchomości i dokonania cesji praw z polisy na bank.

Bank wymaga jedynie cesji z ubezpieczenia ubezpieczenia „murów” (samej nieruchomości wraz elementami stałego wyposażenia) kredytowanej nieruchomości w wysokości udzielonego kredytu.

Proponowane przez banki ubezpieczenia nieruchomości wymagane jako zabezpieczenie kredytu hipotecznego mogą nie obejmować ubezpieczenia ruchomości domowych.

W wypadku potrzeby/chęci ubezpieczenia tak mieszkania, jak i ruchomości domowych klient może poszukać innej oferty u dowolnego ubezpieczyciela, z tym że powinien dokonać cesji z ubezpieczenia nieruchomości do kwoty zabezpieczenia wymaganej przez bank.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE ZAKRES UBEZPIECZENIA (1)



Rzecznik
Finansowy
www.rf.gov.pl

ODSZKOWANIE WYPŁACANE JEST ZA ZDARZENIA LOSOWE:

→ ZAMKNIĘTY KATALOG ZDARZEŃ LOSOWYCH (RYZYKA NAZWANE):

pożar, dym i sadza, wybuch (eksplozja), huk ponaddzwiękowy, uderzenie pioruna, przebiecia, trzęsienie ziemi, zapadanie się ziemi, osuwanie się ziemi, deszcz nawalny, grad, lawina, napór śniegu, pęknięcie mrozowe, huragan (silny wiatr), uderzenie pojazdu mechanicznego, upadek drzew lub masztów, upadek pojazdu (statku) powietrznego, zalanie

→ DEWASTACJA / WANDALIZM

→ **POWÓDŹ / PODTOPIENIA**

→ KRADZIEŻ Z WŁAMANIEM

→ STŁUCZENIE PRZEDMIOTÓW SZKLANYCH

→ RABUNEK (ROZBÓJ, NAPAD)

→ DODATKOWA OCHRONA:

(przedmioty wypożyczone/służbowe, wyłudzenie gotówki, przedmioty w pomieszczeniach przynależnych, przedmioty wartościowe, dzieła sztuki)



UBEZPIECZENIE „ALL RISKS”

(od wszystkich ryzyk ?) (uwaga na wyłączenia!)

ODSZKODOWANIE WYPŁACANE JEST ZA KOSZTY RATOWANIA MIENIA:



Kodeks cywilny stanowi w art. 826, że ubezpieczyciel, w granicach sumy ubezpieczenia, jest obowiązany zwrócić **koszty wynikłe z zastosowania przez ubezpieczającego (ubezpieczonego) dostępnych mu środków w celu ratowania przedmiotu ubezpieczenia oraz zapobieżenia szkodzie lub zmniejszenia jej rozmiarów**, jeżeli środki te były celowe, chociażby okazały się bezskuteczne.



o.w.u. zawierają zazwyczaj szczegółowe zasady odnoszące się do kosztów prowadzenia akcji ratowniczej oraz innych czynności związanych z poszukiwaniem przyczyny szkody i uprzątnięciem miejsca ubezpieczenia po szkodzie.

ODSZKODOWANIE WYPŁACANE JEST ZA STRATY WYNIKŁE Z ZALANIA MIENIA SĄSIADÓW.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE ZAKRES UBEZPIECZENIA (3)



Rzecznik
Finansowy
www.rf.gov.pl

ODSZKODOWANIE MOŻE BYĆ TAKŻE WYPŁACANE ZA KOSZTY:

- najmu lokalu w przypadku, gdy w wyniku zdarzenia ubezpieczeniowego nie jest możliwe przebywanie w mieszkaniu / domu (**uwaga na limity!**)
- natychmiastowej pomocy, gdy w wyniku zdarzenia ubezpieczeniowego nie jest możliwe przebywanie w mieszkaniu / domu (zaliczka na zakup artykułów pierwszej potrzeby) (**uwaga na limity!**)

Przykłady często stosowanych wyłączeń dotyczą powstania wypadku ubezpieczeniowego w następstwie:

- **niewykonania określonych przepisami prawa przeglądów technicznych** przedmiotów ubezpieczenia oraz ich okresowych kontroli;
- pęknięcia rur lub osprzętu instalacji w wyniku zamarznięcia wody lub innej cieczy spowodowanego **nieutrzymywaniem właściwej temperatury w pomieszczeniach**;
- zalania **wskutek opadu przez niezamknięte, nieszczelne lub niezabezpieczone okna lub drzwi** albo niekonserwowane lub nienależycie konserwowane dach, ściany, balkony lub tarasy;
- **błędów konstrukcyjnych w ubezpieczonym domu lub budynku**, jeśli wzniesiono lub przebudowano go bez projektu wykonanego przez uprawnionego specjalistę albo wzniesiono lub przebudowano go niezgodnie z projektem wykonanym przez uprawnionego specjalistę;
- **zawilgocenia lub zagrzybienia pomieszczeń**, chyba że doszło do tego w efekcie zalania lub powodzi;
- **przenikania wód podziemnych** (z ewentualnym zastrzeżeniem, że doszło do tego wskutek powodzi lub nawalnego deszczu);
- przemarzania ubezpieczonej nieruchomości;
- zabrudzenia, odbarwienia, odspojenia, zagrzybienia tynków zewnętrznych lub elewacji na skutek opadu;
- zapadania się ziemi, które jest skutkiem prowadzonych robót ziemnych.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

TYPOWE WYŁĄCZENIA (2)



Rzecznik
Finansowy
www.rf.gov.pl

Wyłączenia odpowiedzialności ubezpieczyciela występują, jeżeli wystąpienie zdarzenia ubezpieczeniowego wywołane jest:

- działaniem umyślnym ubezpieczonego lub rażącym niedbalstwem
- w stanie nietrzeźwości lub po użyciu alkoholu, narkotyków lub środków odurzających itp.
- w wyniku aktów terroryzmu
- w wyniku działań wojennych i niepokojów społecznych
- oddziaływaniem energii jądrowej, promieniowania, skażenia radioaktywnego
- szkodami górniczymi.



Na rynku można spotkać jednak rozwiązania rozszerzające ochronę ubezpieczeniową o przynajmniej niektóre przypadki rażącego niedbalstwa ubezpieczonego (np. pozostawienie włączonych instalacji elektrycznych np. żelazka), pozostawienia naczyń na wolnym ogniu, niewygaszenie kominka).

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE TYPOWE WYŁĄCZENIA (3)



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

Wyłączenia dotyczące ruchomości domowych:

- karty płatnicze, papiery wartościowe,
- dokumenty inne niż dokumenty tożsamości,
- dzieła sztuki, kamienie szlachetne, trofea myśliwskie,
- dane i dokumenty przechowywane w komputerach, tabletach, telefonach lub wymiennych nośnikach danych,
- oprogramowanie,
- przedmioty zgromadzone w ilościach wskazujących na ich handlowe przeznaczenie,
- zwierzęta inne niż zwierzęta domowe,
- pojazdy lądowe podlegające obowiązkowej rejestracji czy jednostki pływające inne niż napędzane siłą mięśni.



Na rynku można spotkać jednak rozwiązania rozszerzające ochronę ubezpieczeniową na w/w przedmioty jako opcje dodatkowe do umów za dodatkową składkę.

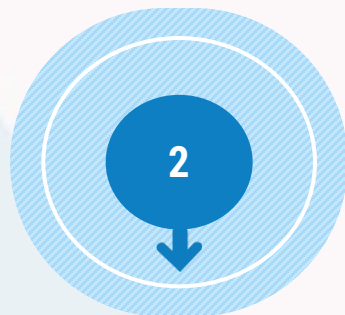
UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

TYPOWE OPCJE DODATKOWE



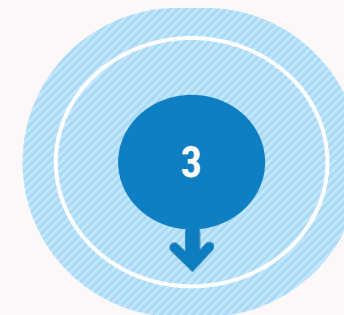
OC W ŻYCIU PRYWATNYM

odpowiedzialność cywilna
domowników wobec osób
trzecich



ASSISTANCE DOMOWY / MEDYCZNY

organizacja określonych usług
przez ubezpieczyciela oraz
pokrycie ich kosztów



UBEZPIECZENIE OCHRONY PRAWNEJ

ponoszenie kosztów sporów
prawnych, pomoc prawnika



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

3.

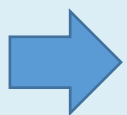
SUMA UBEZPIECZENIA

Co to jest niedoubezpieczenie i jak go uniknąć ?

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE OKRES UBEZPIECZENIA



- **TYPOWO NA 12 MIESIĘCY**
- **UMOWY WIELOLETNIE (3 LATA)**
- **UMOWY OKRESOWE LUB OTWARTE (MIESIĘCZNE)**



Przy odnawianiu umów ważna jest aktualizacja sumy ubezpieczenia. Niedoszacowanie wartości ubezpieczanej nieruchomości (niedoubezpieczenie) powoduje w przypadku wystąpienia istotnej szkody, że odszkodowanie nie wystarczy na pokrycie powstałych strat.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE NIEDOUBEZPIECZENIE (1)



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

Niedoubezpieczenie w ubezpieczeniach majątkowych jest to sytuacja, gdy suma ubezpieczenia jest niższa niż faktyczna wartość przedmiotu ubezpieczenia.

ZDANIEM 53 PROC. AGENTÓW SUMA UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI JEST ADEKWATNA DO JEJ WARTOŚCI, ZAŚ 40 PROC. UWAŻA, ŻE TE SUMY SĄ RACZEJ NIŻSZE NIŻ WARTOŚĆ DOMU CZY MIESZKANIA. AGENCI ZAZWYCZAJ WSKAZYWALI, ŻE SUMA JEST NIŻSZA O 21-40 PROC. (ŚREDNIO O 31 PROC.).

W ODNIESIENIU DO RUCHOMOŚCI DOMOWYCH, ZDANIEM 39% AGENTÓW SUMA UBEZPIECZENIA RUCHOMOŚCI DOMOWYCH JEST ADEKWATNA DO ICH WARTOŚCI, ZAŚ 55% UWAŻA, ŻE TE SUMY SĄ RACZEJ LUB ZDECYDOWANIE NIŻSZE NIŻ ICH WARTOŚĆ. AGENCI ZAZWYCZAJ WSKAZYWALI, ŻE SUMA UBEZPIECZENIA RUCHOMOŚCI DOMOWYCH JEST NIŻSZA O 21-60% (ŚREDNIO O 49%).

** Badanie PIU w 2022 r. przeprowadzone wśród agentów ubezpieczeniowych, Raport PIU „Luka ubezpieczeniowa w Polsce” (Warszawa 2024)*

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE NIEDOUBEZPIECZENIE (2)

Sumę ubezpieczenia ustala się przed zawarciem umowy i od niej m.in. zależy wysokość składki. Im większa suma ubezpieczenia tym większa składka.



Niekiedy w celu uzyskania niższej ceny ubezpieczenia dochodzi do ustalania sumy ubezpieczenia poniżej wartości ubezpieczanego majątku. Takie oszczędności wywołują negatywne skutki w przypadku wystąpienia zdarzenia ubezpieczeniowego, gdy okazuje się, że odszkodowanie wypłacone przez ubezpieczyciela nie pozwala na odtworzenie utraconego majątku. Wtedy może się okazać, że przy niedoubezpieczeniu domu, kilkadziesiąt pozornie zaoszczędzonych złotych na składce skutkuje następnie stratą kilkunastu, jak nie kilkudziesięciu tysięcy złotych w przypadku całkowitego zniszczenia ubezpieczonego majątku w wyniku zdarzeń losowych określonych w polisie (np. pożaru czy powodzi).

W przypadku ubezpieczeń nieruchomości problem niedoubezpieczenia może wynikać z faktu, że zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich wartość domów i mieszkań wzrasta, a suma ubezpieczenia na polisie zawieranej często od lat u tego samego ubezpieczyciela nie zostaje odpowiednio podwyższona.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

SUMA UBEZPIECZENIA (1)



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

- Suma ubezpieczenia wyznacza maksymalny poziom świadczenia, jakie jest obowiązany wypłacić ubezpieczyciel z tytułu zajścia wypadku ubezpieczeniowego.
- o.w.u. nie wskazują konkretnego poziomu sum ubezpieczenia dotyczących poszczególnych rodzajów nieruchomości, lecz przewidują, że sumę tę określa ubezpieczający, odrębnie dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia i zakresów ochrony.
- Ubezpieczyciele lub agenci ubezpieczeniowi pomagają przy określaniu sumy ubezpieczenia „murów” posługując się kalkulatorami wartości nieruchomości. W przypadku oszacowania wartości nieruchomości domowych proponują dokonać uproszczonego szacunku poprzez procentowe określenie w stosunku do wartości sumy ubezpieczenia substancji nieruchomości (tzw. „murów”).
- Każda wypłacona przez ubezpieczyciela kwota świadczenia pomniejsza sumę ubezpieczenia aż do jej całkowitego wyczerpania. Na rynku funkcjonują jednak również ubezpieczenia, w których suma ubezpieczenia nie ulega zmniejszeniu o wypłacone odszkodowania.
- o.w.u. z zasady przewidują określone limity, odnoszące się do poszczególnych rodzajów wypadków ubezpieczeniowych, niższe od sumy ubezpieczenia dotyczącej danego ubezpieczenia (np. za szkody w pomieszczeniach przynależnych).
- o.w.u. przewidują w odniesieniu do ubezpieczeń mieszkaniowych tzw. udział własny (franczyzę redukcyjną) lub franczyzę integralną, co pozwala na obniżenie składki ubezpieczeniowej.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

SUMA UBEZPIECZENIA (3)

**OWU określają metodę wyliczania odszkodowania:
według wartości odtworzeniowej lub według wartości rzeczywistej**

WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA (NOWA)

odpowiada kosztom przywrócenia mienia do stanu poprzedniego (do stanu nowego), lecz nie ulepszanego.

W przypadku ruchomości domowych wartość odtworzeniowa może oznaczać koszty zakupu nowego przedmiotu lub najbardziej zbliżonego rodzaju / marki.

WARTOŚĆ RZECZYWISTA


odpowiada wartości odtworzeniowej (nowej) pomniejszonej o faktyczne zużycie, czyli wartość będącą iloczynem stopnia zużycia technicznego i wartości nowej.

Wartość rynkowa: w przypadku szkody całkowitej wartość może być wyliczana na podstawie wartości mieszkania / domu w oparciu o ceny rynkowe w danej okolicy.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

SUMA UBEZPIECZENIA (4)

- Metoda wyliczania wartości odszkodowania w OWU może być różna dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia (np. inna dla „murów” i inna dla ruchomości domowych).
- Wiek przedmiotu ubezpieczenia (budynek starszy niż 30 lat, ruchomości domowe starsze niż 7 lat) może determinować, że przy wyliczaniu odszkodowania ubezpieczyciel będzie przyjmował wartość rzeczywistą mienia (tj. pomniejszoną o % zużycia / amortyzację).
- W ubezpieczeniach majątkowych przy szkodach częściowych wartość odtworzeniowa (nowa) będzie oznaczała koszty naprawy lub zakupu zniszczonego mienia, a wartość rzeczywista to koszty naprawy lub zakupu zniszczonego mienia pomniejszone o stopień zużycia technicznego (amortyzację).



Przyjęcie w umowie metody odszkodowawczej do wartości rzeczywistej (tj. pomniejszonej o aktualne zużycie) zawsze będzie się wiązała z ponoszeniem dodatkowych kosztów przez ubezpieczonego przy naprawie zniszczeń lub zakupie utraconych dóbr.



FRANCZYZA POZWALA NA OBNIŻENIE SKŁADKI UBEZPIECZENIOWEJ

- o.w.u. przewidują czasem w odniesieniu do ubezpieczeń mieszkaniowych **tzw. udział własny (franczyzę redukcyjną)**, tj. **ustaloną w umowie kwotową lub procentową wartość szkody, która w razie zajścia zdarzenia ubezpieczeniowego nie zostanie pokryta przez ubezpieczyciela** (np. 10% nie mniej niż 500 zł) i wtedy ubezpieczony musi je pokryć z własnej kieszeni.
- Istnieje możliwość rezygnacji przez klienta z udziału własnego w zamian za zapłatę dodatkowej składki.
- **Franczyza integralna** pozwala na obniżenie składki ubezpieczeniowej, gdyż za szkody poniżej określonego limitu (np. do 200 ÷ 500 zł) odpowiada ubezpieczony.



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

4.

OBOWIĄZKI UBEZPIECZAJĄCYCH

Jak postępować w trakcie obowiązywania umowy ?

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

OBOWIĄZKI PRAWNE UŻYTKOWNIKÓW NIERUCHOMOŚCI



Rzecznik
Finansowy
www.rf.gov.pl

- ❑ Właściciel obiektu budowlanego musi mieć świadomość, że ciąży na nim **obowiązek użytkowania go zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania go w należyłym stanie technicznym i estetycznym**. Nie można w związku z tym dopuścić do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych budynku i jego sprawności technicznej.
- ❑ Właściciel odpowiada także za **systematyczne i terminowe kontrole stanu technicznego budynku, które powinny być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności**. Protokoły z kontroli należy przechowywać wraz z pozostałą dokumentacją budynku.



Niedopełnienie obowiązków ciążących w związku z posiadaniem budynku może skutkować problemami z uzyskaniem odszkodowania od ubezpieczyciela.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

OBOWIĄZKI UMOWNE UBEZPIECZONEGO (1)

Podstawowe obowiązki spoczywające na ubezpieczonym wiążą się z **zabezpieczeniem mienia**, tj.:

- przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa dotyczących eksploatacji ubezpieczonego mienia, w szczególności przepisów prawa budowlanego i z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- utrzymywanie przedmiotu ubezpieczenia w należyтым stanie technicznym i przeprowadzanie jego bieżącej konserwacji; przeprowadzanie przeglądów technicznych i kontroli okresowych;
- stosowanie się do zaleceń producentów i dostawców urządzeń technicznych;
- stosowanie właściwych środków ochronnych w celu zabezpieczenia instalacji wodnych i centralnego ogrzewania przed mrozem, w tym zwłaszcza utrzymywanie właściwej temperatury w pomieszczeniach,
- zakręcanie zaworów i spuszczenie wody z instalacji w obiektach nieużywanych
- stosowania zabezpieczeń przeciwwłamaniowych zadeklarowanych przy zawieraniu umowy ubezpieczenia.



o.w.u. mogą zastrzegać, że jeśli wskutek rażącego niedbalstwa ubezpieczony naruszy nałożone na niego obowiązki zabezpieczenia mienia, ubezpieczyciel nie będzie odpowiadał za szkody, które powstały z tego powodu. Niedopełnienie obowiązków ciążących w związku z posiadaniem nieruchomości może skutkować problemami z uzyskaniem odszkodowania od ubezpieczyciela.

UBEZPIECZENIA MIESZKANIOWE

OBOWIĄZKI UMOWNE UBEZPIECZONEGO (2)

Wszystkie obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontrolom okresowym. Kontrola dokonywana **co najmniej raz w roku** polega na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

W razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt związanych z działaniem człowieka lub sił natury (np.: pożary, powodzie, silne wiatry, intensywne opady) należy przeprowadzić kontrolę bezpiecznego użytkowania obiektu.

Na właścicielach nieruchomości ciąży obowiązek **uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości.**

Na właścicielach nieruchomości ciąży przez okres istnienia obiektu obowiązek **przechowywania dokumentacji** budowy, dokumentacji powykonawczej, innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu.



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

**DZIĘKUJĘ
ZA UWAGĘ**





**Rzecznik
Finansowy**

www.rf.gov.pl

PYTANIA I ODPOWIEDZI



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

DZIĘKUJEMY PAŃSTWU ZA UDZIAŁ W NASZYM SPOTKANIU



www.rf.gov.pl



biuro@rf.gov.pl



facebook.com/RzecznikFinansowy