

# Pojištění nemovitostí (bydlení) a technické infrastruktury

**Zpracoval:**

**Ing. František ŘEZÁČ – Katedra financí ESF MU v Brně**

**Bc. Miloslav ŠALÉ – jednatel společnosti RESPECT BRNO, s.r.o.**

Dne: 19.4.2005, učebna P 11

## Pojišťovnictví

V moderní ekonomice pojišťovnictví chápeme jako nevýrobní odvětví, které je zaměřeno na:

- pojistnou ochranu (vznik pojištění, správu pojištění a likvidaci pojistných událostí),
- tvorbu technických rezerv, jejich správu a finanční umístění (investiční činnost pojišťovny).

## Pojišťovnictví zahrnuje:

- pojistitele (tj. pojišťovny),
- zajistitele,
- zprostředkovatele pojištění,
- samostatné likvidátory pojistných událostí,
- státní dozor v pojišťovnictví,
- Českou asociaci pojišťoven,
- Českou kancelář pojistitelů,
- další subjekty.

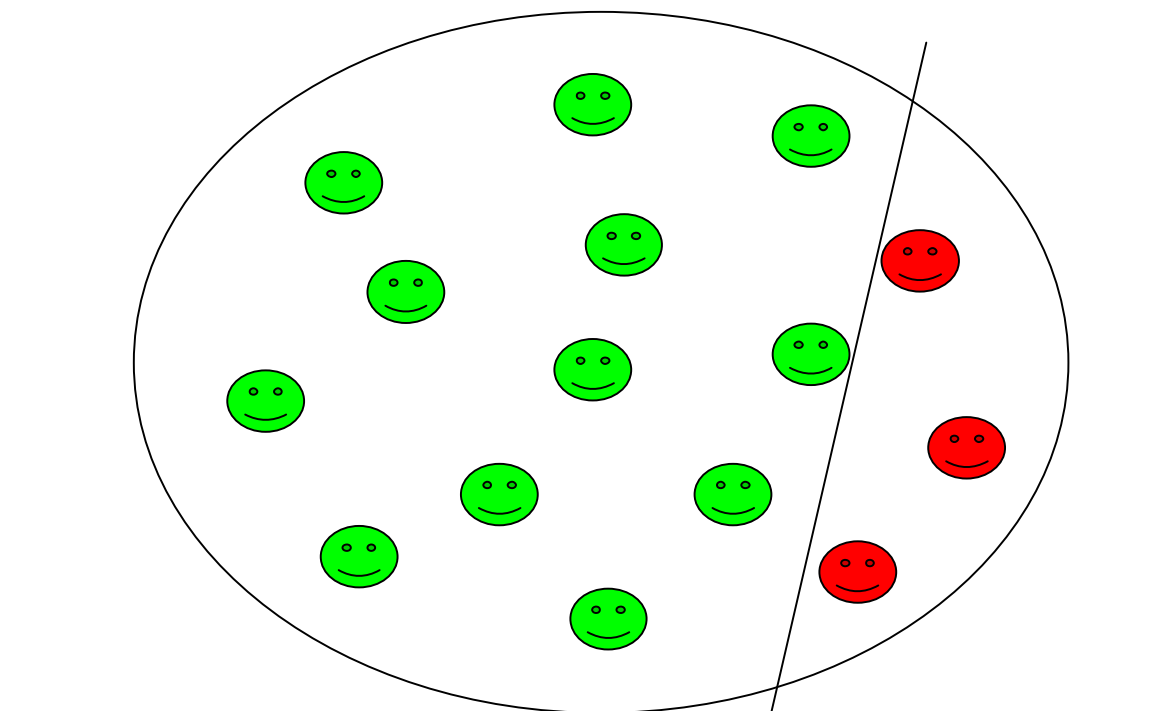
# Principy pojištění

1. **Solidárnost** – pojistníci společně přispívají pojistným do technických rezerv. Zároveň dobrovolně respektují, že pojistné náhrady se vyplatí pouze těm, kteří měli pojistnou událost.

Obrázek č.1: Princip solidárnosti pojistníků a pojištěných

Část pojištěných (součást pojistného kmene) dobrovolně souhlasících s vyplácením pojistného plnění také „z jejich pojistného“

Část pojištěných přijímajících pojistné plnění

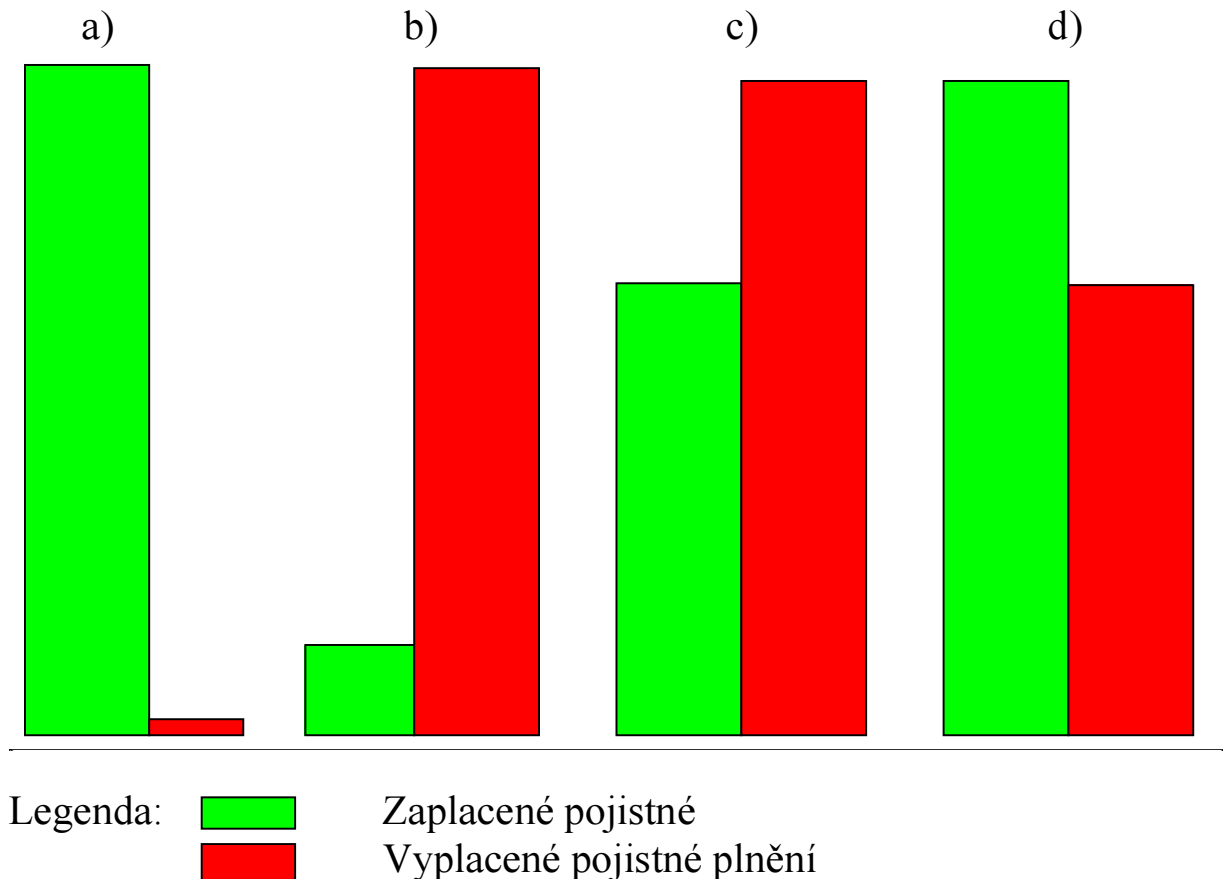


Pramen: autorova vlastní konstrukce

2. **Podmíněná návratnost** – pojistná náhrada se poskytne pojištěnému pouze v případě, pokud nastane pojistná událost dohodnutá v pojistné smlouvě.

3. **Neekvivalentnost** – pojistné náhrady nejsou závislé na výši zaplaceného pojistného (mohou být vyšší nebo nižší než dosud zaplacené pojistné).

Obrázek č.2: Příklady poměru zaplaceného pojistného k vyplacenému pojistnému plnění



Pramen: autorova vlastní konstrukce

- a) Vysoké zaplacené pojistné, nízké až nulové pojistné plnění (např.: úrazové pojištění).
- b) Nízké zaplacené pojistné, případně první splátka pojistného. Vysoké pojistné plnění (maximálně do výše pojistné částky, limitu plnění).
- c) Výše zaplaceného pojistného odpovídá sjednané pojistné částce (např.: ŽP pro nízký věk).
- d) Výše zaplaceného pojistného odpovídá sjednané pojistné částce (např.: ŽP pro vysoký věk – riziková složka pojistného).

**Účel pojištění** - zmírnit nebo odstranit nepříznivé důsledky nahodilých událostí.

**Zákon o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb.** – je smlouvou o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné.

**Všeobecné pojistné podmínky:**

- vymezují předmět pojištění a pojistná rizika
- stanovují podmínky vzniku a zániku povinnosti pojišťovny poskytnout pojištěnému pojistné plnění; rozsah a splatnost pojistného plnění
- stanovují podmínky vzniku a zániku PS
- vymezují pojistnou dobu a čas platnosti pojištění
- vymezují výluky z pojištění

**Zákon č. 38/2004 Sb. o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí:**

- klade důraz na odbornou způsobilost,
- ukládá poskytnout informace zájemci a pojistníkovi:
  - před uzavřením pojistné smlouvy,
  - během trvání pojistné smlouvy.

**Zákon č. 39/2004 Sb. o pojišťovnictví, příloha č.1 (novela Zákona č. 363/1999 Sb.)** rozlišuje (podobně jako v EU) pojistná odvětví:

- pojistná odvětví životních pojištění,
- pojistná odvětví neživotních pojištění.

**V praxi se můžeme setkat s následnou klasifikací pojištění:**

- pojištění osob:
  - životní pojištění, důchodové pojištění
  - úrazové pojištění, léčebné výlohy

- pojištění majetku:
  - občanů (domácností, staveb, apod.)
  - průmyslu a podnikatelů (živelní pojištění, pojištění strojů a elektroniky, přepravy, přerušení provozu, stavebně montážní pojištění, apod.)
- havarijní pojištění vozidel a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidel (POV)
- pojištění odpovědnosti za škodu:
  - obecná odpovědnost za škodu
  - specifická odpovědnost za škodu (způsobená pracovním úrazem nebo nemocí z povolání, při výkonu povolání, způsobená managementem, profesní odpovědnost, při letecké dopravě, za výrobek, způsobená na životním prostředí, apod.).

# POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTÍ (BYDLENÍ)

**Pojištění majetku** se specializuje na pojišťování rizik a škod, které mohou vzniknout na majetku fyzických nebo právnických osob.

Toto pojištění se dělí na:

- **pojištění věcí** - nemovitých a movitých
- **pojištění zájmů** - pohledávek, úvěrů, vkladů, zisků apod.

**Věci** jsou:

- **nemovité** - nemovitostmi rozumíme pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem
- **movité** - ostatní věci

Poznámka:

- **součástí věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila
- **příslušenství věci** - tvoří věci samostatné, ale náleží vlastníku věci hlavní a jsou určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány

**Předmětem pojištění nemovitostí** zpravidla jsou:

- stavby (rodinné domy; rekreační chaty, chalupy a domky; obytné domy, bytové domy; garáže),
- vedlejší stavby (hospodářská stavení, skleníky, prádelny),
- byty v osobním vlastnictví,
- domy vedené v účetní evidenci pojištěného,
- novostavby; zařízení staveniště; stavební mechanismy, stavební nářadí a stavební materiál,
- ohradní zdi a ploty obklopující pojištěné stavby, které jsou ve vlastnictví majitele pojištěné stavby,
- studně, septiky, žumpy a neveřejné části přípojek, nacházející se v místě pojištění, pokud slouží a náležejí k pojištěným stavbám.

## Rozsah pojištění nemovitostí (pojištění se sjednává pro případ):

### 1. Poškození nebo zničení věci živelní událostí:

- **Požár** - oheň, který vznikl mimo určené nebo obvyklé ohniště nebo který takové ohniště opustil a vlastní silou se rozšířil na okolní předměty.  
Požárem však není žhnutí a doutnání s omezeným přístupem kyslíku, jakož i působení užitkového ohně a jeho tepla. Požárem dále není působení tepla při zkratu v elektrickém vedení (zařízení), pokud se plamen vzniklý zkratem dále nerozšířil.
- **Výbuch** - náhle probíhající projev sil, který spočívá v rozpínavosti plynů nebo par (velmi rychlá chemická reakce nestabilní soustavy). Je doprovázen zvukovým rázem a tlakovou vlnou s ničivým destruktivním účinkem na okolí. Za výbuch tlakové nádoby (kotle, potrubí, apod.) se stlačeným plynem nebo párou se považuje roztržení jejích stěn v takovém rozsahu, že došlo k náhlému vyrovnání tlaku mezi vnějškem a vnitřkem nádoby.  
Výbuchem však není prudké vyrovnání podtlaku (imploze) ani aerodynamický třesk způsobený provozem letadla. Pro účely těchto podmínek výbuchem také není reakce ve spalovacím prostoru motorů, hlavních střelných zbraní a jiných zařízení, ve kterých se energie výbuchu cílevědomě využívá.
- **Úder blesku** - bezprostřední přechod blesku (atmosférického výboje) na pojištěnou věc.
- **Náraz nebo zřícení letícího letadla, jeho části nebo nákladu.**

- **Vichřice** - rozumí se dynamické působení hmoty vzduchu (vítr), který dosahuje v místě pojištění rychlosti minimálně 75 km/hod (to je 20,8 m/sec).

Není-li tato rychlost pro místo škody zjistitelná, musí pojištěný prokázat, že pohyb vzduchu způsobil v okolí místa pojištění škody na řádně udržovaných budovách nebo shodně odolných jiných věcech anebo, že škoda při bezvadném stavu pojištěné budovy nebo budovy, v níž se nacházejí pojištěné věci, mohla vzniknout pouze v důsledku vichřice.

**Tabulka č.1: Stupně vichřice**

Beaufortův stupeň	Označení a rozpoznávací znaky	Rychlost v m/s	Rychlost v km/hod
8	<b>BOUŘLIVÝ VÍTR</b> ; vítr ulamuje větve, chůze proti větru je velmi obtížná	17,2-20,7	62-74
9	<b>VICHŘICE</b> ; vítr způsobuje menší škody na stavbách (strhává tašky ze střech)	20,8-24,4	75-88
10	<b>SILNÁ VICHŘICE</b> ; vyvrací stroma, poškozují stavby	24,5-28,4	89-102
11	<b>MOHUTNÁ VICHŘICE</b> ; působí rozsáhlá pustošení	28,5-32,6	103-117
12	<b>ORKÁN</b> ; ničivé účinky	nad 32,7	nad 118

Pramen: upraveno autorem podle Pojistného obzoru, ročník 1996, Praha

- **Krupobití** - přírodní jev, při kterém kousky ledu (kroupy) různého tvaru, velikosti, váhy a hustoty vytvořené v atmosféře dopadají na pojištěnou věc a tím dochází k jejímu poškození nebo zničení.



- **Povodeň** - rozumí se zaplavení větších či menších územních celků vodou, která se vylila z břehů vodních toků nebo nádrží, nebo tyto břehy a hráze protrhla, nebo byla způsobena náhlým a neočekávaným zmenšením průtočného profilu toku.
- **Záplava** - rozumí se vytvoření souvislé ucelené vodní plochy, na které bude voda delší dobu stát, popřípadě po ní proudit a způsobí škody na pojištěných věcech.
- **Sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemin** - rozumí se sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemin vzniklé působením gravitace a vyvolané porušením dlouhodobé rovnováhy, ke které svahy zemského povrchu dospěly vývojem, nebo byla-li tato rovnováha porušena v souvislosti s průmyslovým nebo stavebním provozem.

Sesouváním půdy však není klesání zemského povrchu do centra země v důsledku působení přírodních sil (např. podemletí svahů vodními toky, změna vlastností geologických vrstev vodou po vydatných deštích nebo po tání mimořádného množství sněhu) nebo lidské činnosti (podkopání svahů při stavbě silnic, železnic nebo jiných staveb, poddolování, zatížení svahů násypy, stavbami apod.).

- **Sesouvání nebo zřícení lavin** - rozumí se jev, kdy masa sněhu nebo ledu se náhle po svazích uvede do pohybu.
- **Pád stromů a stožárů** – rozumí se takový pohyb tělesa, který má znaky volného pádu.
- **Tíha sněhu a námrazy** – rozumí se destruktivní působení jejich nadměrnou hmotností na střešní krytiny nebo nosné konstrukce budov.
- **Zemětřesení** – rozumí se otřesy zemského povrchu vyvolané pohybem v zemské kůře, které dosahují alespoň 6 stupně mezinárodní stupnice udávající makroseismické účinky zemětřesení.

2. **Poškození nebo zničení věci vodou nebo topným médiem vytékajícím z vodovodního zařízení** – pojištění se vztahuje na všechny škody způsobené na pojištěné věci vodou unikající z vodovodního zařízení nebo z nádrže, jinou kapalinou nebo párou unikající z ústředního, etážového nebo dálkového topení, vodou unikající z odváděcího potrubí, stejně jako i náplní (nejen vodou) vytékající ze samočinného zařízení.

V rámci pojištění se kryjí i škody na pojištěných budovách, které vzniknou v důsledku přetlaku kapaliny nebo páry nebo zamrznutí vody a potrubích patřících k budově.

3. **Odcizení** - pojištění se vztahuje na věci, jestliže byly odcizené způsobem, při kterém musel pachatel překonat překážky nebo opatření chránící věc před odcizením.

Některé předměty pojistné ochrany, jako jsou například peníze, ceniny, drahé kovy apod., si vyžadují, aby byly chráněné před odcizením zvláštními bezpečnostními opatřeními (musí být například uzamčeny v pancéřové skřínce nebo způsobem stanoveným v pojistné smlouvě).

Z pojištění jsou hrazeny i škody způsobené loupeží, což znamená, že pachatel použil násilí, nebo prostředky bezprostředního násilí, aby věc odcizil.

- **Za krádež vloupáním** s překonáním překážky se rozumí zmocnění se věci proti vůli jejího vlastníka, pokud byla jednotlivě proti odcizení zabezpečena nebo odcizena násilným vniknutím do uzamčeného prostoru.
- **Loupežným přepadením** je prokázané použití násilí nebo pohrůžky bezprostředního násilí proti pojištěnému v úmyslu zmocnit se jeho věci nebo prokázané zneužití omamného či obdobného prostředku proti pojištěnému.

4. **Úmyslného poškození nebo zničení věci (vandalismus).**

**Pojistnou hodnotu** stanoví na vlastní odpovědnost pojistník.

- **Nová cena** (nová hodnota) – rozumí se taková částka, která je potřebná ke znovu pořízení pojištěné věci nebo, pokud to není možné, k pořízení věci stejného druhu a kvality, jako byla pojištěná věc.
- **Časová cena** (časová hodnota) – rozumí se taková částka, která se rovná nové pojistné hodnotě pojištěné věci snížené o částku odpovídající míře jejího opotřebení nebo jiného znehodnocení.

Pozn.: **Index cen stavebních děl** (stavební cenový index) pro stavební díla – vydává Český statistický úřad (Statistické informace) ⇒ zvýšení (k výročnímu dni počátku pojištění):

- pojistné částky (pojistné hodnoty),
- pojistného,
- spoluúčasti.

**Obecné výluky z pojištění** (pojištění se nevztahuje na škody způsobené):

- jadernou energií,
- v souvislosti s válečnými událostmi,
- vnitřními nepokoji,
- teroristickými útoky nebo represivními zásahy státních orgánů,
- nesplněním povinnosti k odvrácení škody.

Některé skutečnosti mající vliv na **výši pojistného**:

- velikost pojištěné stavby,
- rozsah pojistného krytí pojistnými riziky,
- stupeň zabezpečení stavby proti poškození, zničení či odcizení pojištěné věci,
- umístění stavby podle „rizikovosti“ obce či města,
- umístění stavby v prostředí živelných katastrof („záplavová mapa“, umístění v blízkosti výroby či provozu s předpokladem vyššího nebezpečí vzniku výbuchu, chemického zamoření, apod.).

## Základní podkladové materiály zpravidla podmiňující přijetí podnikatele do pojištění:

### ➤ V případě pojištění majetku:

- výpis z obchodního rejstříku, nebo výpis ze živnostenského listu, nebo koncesní listina, nebo jiný dokument vymezující právní subjektivitu podnikatele,
- náčrtek stavby nebo pojišťovaného objektu (pokud hodnota věci nepřesahuje cca 5 mil. Kč),
- stavební dokumentace (pokud hodnota věci je vyšší než 5 mil. Kč),
- znalecký posudek nebo jiný dokument oceňující danou věc (provádí soudní znalci, nebo profesionální firmy zabývající se oceňováním nemovitých a movitých věcí, nebo makléřské pojišťovací společnosti - zpracovávají pojistný program nebo rizikovou zprávu),
- požární zpráva,
- specifikace (seznam) jednotlivých nemovitostí,
- specifikace (seznam) movitých věcí,
- přehled o požadovaných pojistných krytích na jednotlivá pojistná rizika (např. živelní pojištění, havarijní pojištění motorového vozidla, pojištění obecné odpovědnosti za škodu, pojištění odpovědnosti za výrobek, apod.),
- stručný výpis z Výroční zprávy o solventnosti klienta, výsledcích hospodaření firmy, počtu zaměstnanců, apod.
- doklad o škodním průběhu v požadovaných rizicích za poslední období (zpravidla za období 1 až 5 let).

### ➤ V případě pojištění odpovědnosti za škodu:

- výpis z Výroční zprávy o obratu firmy za poslední účetní rok,
- přehled o počtu a profesní struktuře zaměstnanců,
- doklady o vlastnictví majetku.

# POJIŠTĚNÍ A INFRASTRUKTURA

- Technická - Sociální – Ekonomická
- \*\*\* Pro oblast pojištění mají společnou podstatu v :
  - vlastnictví majetku
  - poskytování služeb
  - odpovědnosti z držby majetku nebo provozování služeb

## Postavení subjektu Infra v pojistně smluvním vztahu

- **POJISTNÍK** - uzavírá smluvní vztah s pojistitelem, ale nemá nárok na pojistné plnění. Je rozdílný od pojištěného.
- **POJIŠTĚNÝ** - má pojistnou smlouvou krytá rizika a v případě pojistné události mu vzniká právo na pojistné plnění

## Účel pojištění v infrastruktuře

- Ochrana a stabilizace ekonomiky subjektů infrastruktury
- Eliminace dopadu negativních jevů na společnost v souvislosti se škodnými událostmi
- Ochrana veřejného zájmu

## Druhy a rozsah pojistného krytí infrastruktury

- Pojištění majetku - nemovitý, movitý a předměty duševního vlastnictví. Platí společné principy pro technickou, sociální a ekonomickou infrastrukturu.
- Pojištění odpovědnosti za způsobené škody
  - obecná odpovědnost
  - zákonná odpovědnost
  - povinně smluvní odpovědnost \*\*\*

## Pojistné krytí / 2

- Specifická odpovědnost - vyplývá ze specifických činností subjektů infrastruktury v jednotlivých odvětvích. Pojistné krytí je závislé na vůli pojistitele zahrnout dané riziko do svého pojistného programu. Ve většině případů rozhoduje o pojistném krytí rovněž zajistitel.

## Rozhodovací proces v pojistném krytí

- Jednotlivé oblasti infrastruktury (technická, sociální a ekonomická) vyžadují specifická posouzení možné odpovědnosti za vzniklou škodu a k tomu přiřazení odpovídajících pojistných produktů, které svým rozsahem zajistí požadované pojistné krytí.
- Příklady \*\*\*

## Příklady rozdílných pojistných krytí

- Technická infra - Doprava silniční (přeprava osob - přeprava nákladu).
- Sociální infra - Zdravotnictví (státní sféra - privátní zařízení).
- Ekonomická infra - Burza, banky a ostatní (pojištění finančních služeb a vkladů)

## Rozhodovací proces v pojistném krytí - kriteria

- Teritoriální - dle velikosti regionu
- Legislativní - zákonné dispozice
- Druhové - posouzení předmětu pojištění
- Objemové - hodnota, velikost předmětů pojištění nebo rozsahu činností vstupujících do pojištění

## Kritéria / 2

- Pojistně technické - posuzování pojistného rizika podle velikosti, druhu a možné škody ( risk engineering).
- Časové - doba trvání pojistného krytí.
- Historické - vývoj za dobu pojistného krytí a škodní průběh.
- Ekonomická - schopnost financovat pojistné krytí

## Pojistné produkty k pojištění infrastruktury

- Obecné - běžně prodejné, aplikované do pojistného krytí infrastruktury.
- Specifické - nově vytvořené nebo obecné upravené pro infrastrukturu (dílčí úpravy).
- Pojistné programy - speciální sestavené programy pro krytí pojistných rizik pouze v oblastech infrastruktury.

## Produkty / 2

- Obecné
  - pojištění živelních rizik ( majetek)
  - pojištění motorových vozidel POV a HAV ( flotilová pojištění)
  - pojištění obecné odpovědnosti za způsobené škody

## Produkty / 3

- Specifické
  - pojištění přerušeni provozu ( živelní - strojní)
  - pojištění odpovědnosti za škody finanční (pojištění vkladů a úvěrová)
  - pojištění života a zdraví osob
  - pojištění ekologických škod

## Produkty / 4

- Pojistné programy - skupina pojistných produktů vzájemně provázaná, která je přizpůsobena potřebám a možnostem infrastruktury.
- Příklad - pojištění MHD - pojištění dopravní flotily POV,HAV, škody na životě a zdraví a na věcech přepravovaných osob

## Subjekty zajišťující pojistné krytí

- Zajišťovny
- Komerční pojišťovny
- Soupojistitelé
- Samopojistné fondy

## Správa pojištění infrastruktury

- Vlastní - prostřednictvím zaměstnanců pojištěného subjektu ve spolupráci s pojistitelem.
- Zprostředkovaná - správu realizuje zprostředkovatel pojištění (makléř nebo agent).Správu provádí pro pojištěného bezplatně (vyjimka v placení pouze na základě zvláštního smluvního ujednání).



## Výběrová řízení v oblasti pojištění infrastruktury

- Na pojistitele - povinnost ze zákona o veřejných zakázkách.
- Na správce pojištění - zprostředkovatele (není povinnost ze zákona, není placenou službou) je na základě vlastního rozhodnutí pro získání co nejkvalitnějšího pojišťovacího servisu.

## Optimalizace správy pojištění

- Správa pojištění - formou zprostředkování (makléř - agent) - zajišťují vznik pojistného krytí, správu pojištění a pojistný servis při likvidaci pojistných událostí.
- Ekonomické kritérium - náklady na výběrová řízení a správu pojištění nese správce pojištění - zprostředkovatel.

## Základní podmínka úspěšnosti v pojištění a závěr:

- Základní podmínkou úspěšnosti v pojištění (maximální pojistné krytí za přiměřenou cenu a kvalitní pojistný servis) je 100 % výměna informací mezi pojištěným, správcem pojištění a pojistitelem.
- Pojišťovna není sociální ústav suplující sociální politiku státu nebo nadnárodního společenství. Pojištění = obchod !!!