

Szanowni Państwo,

Firma Resident Broker Ubezpieczeniowy Sp. z o.o., której jestem przedstawicielem, reprezentuje interesy Wspólnoty Strumykowa 25 A-D w zakresie ubezpieczeń. Jestem również członkiem tej Wspólnoty. Poniżej postaram się w sposób bardzo skrócony przybliżyć ogólne zasady funkcjonowania ubezpieczeń we Wspólnotach Mieszkaniowych. Zasady te funkcjonują we wszystkich towarzystwach ubezpieczeń. Jeżeli będziecie mieli Państwo w tym zakresie pytania, wątpliwości, czy zechcą się zapoznać ze szczegółami ubezpieczenia proszę o kontakt za pośrednictwem Zarządu Wspólnoty.

Z wyrazami szacunku
Miroslaw Grodzki

Zanim przejdę do ubezpieczeń zacytuję przykładową definicję Wspólnoty Mieszkaniowej.
"Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana."

Wynika z tego, że nasza Wspólnota Mieszkaniowa może zostać pozwana przez osoby trzecie, jeżeli ulegną wypadkowi na naszym terenie. Jeżeli takiemu wypadkowi ulegnie członek Wspólnoty z winy Wspólnoty, może również dochodzić zadośćuczynienia. Można powiedzieć, że w takim przypadku osoba taka dochodzi roszczeń częściowo od samego siebie, ponieważ jest członkiem Wspólnoty.

Zawarte ubezpieczenia dotyczą bezpośrednio lub pośrednio różnych osób/podmiotów oraz ich wzajemnej odpowiedzialności względem siebie, między innymi :

- 1) Wspólnoty Mieszkaniowej, której właściciele lokali są członkami.
- 2) Właścicieli lokali, którzy są traktowani jako osoby trzecie (obce) w stosunku do Wspólnoty.
Przykład : dochodzenie odszkodowania od Wspólnoty w związku z zalaniem przez dach.
- 3) Osób trzecich, w przypadku jeżeli ulegną wypadkowi na terenie Wspólnoty.

W pakiecie ubezpieczeniowym naszej Wspólnoty funkcjonują między innymi dwa ubezpieczenia : **ubezpieczenie odpowiedzialność cywilnej oraz ubezpieczenie budynku od ognia i innych żywiołów**

I. Pierwszy rodzaj ubezpieczeń to ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Jak sama nazwa mówi w tym wypadku możliwa jest wypłata odszkodowania przez firmę ubezpieczeniową, jeżeli nasza Wspólnota ponosi prawną odpowiedzialność cywilną za zdarzenie, które spowodowało szkodę majątkową lub osobową.

Przykład 1 - odpowiedzialność Wspólnoty w stosunku do członka Wspólnoty.

Właściciel lokalu został zalany przez dach. Jeżeli szkoda powstała z winy Wspólnoty z powodu źle zabezpieczonego dachu, roszczenia mogą być skierowane do towarzystwa ubezpieczeń.

Przykład 2 - odpowiedzialność Wspólnoty w stosunku do członka Wspólnoty.

Huragan zerwał część dachu oraz przylegającą ścianę na ostatnim piętrze. W związku

z obsunięciem się stropu dwa mieszkania oraz mienie właścicieli na ostatnim piętrze uległy poważnemu zniszczeniu. Wspólnota mieszkaniowa nie ponosi winy za siłę wyższą (huragan), w związku z tym nie ponosi również odpowiedzialności za powstanie szkody. Odszkodowanie z ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Wspólnoty Mieszkaniowej za mienie właścicieli/mieszkańców nie będzie wypłacone – może zostać wypłacone z ubezpieczenia prywatnego, jeżeli takie właściciele/mieszkańcy posiadają. Z tytułu zniszczonego budynku odszkodowanie zostanie wypłacone z ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów, o którym będzie mowa poniżej.

Przykład 3 :

Z dachu spadła dachówka na zaparkowany samochód - Wspólnota ponosi odpowiedzialność, a co za tym idzie roszczenie może zostać przekierowane do towarzystwa ubezpieczeniowego.

Przykład 4 :

W związku ze źle zabezpieczonym placem zabaw doszło do wypadku. Rodzice poszkodowanego dziecka wnieśli roszczenie do Wspólnoty. Może ono być skierowane do towarzystwa ubezpieczeniowego celem zbadania zasadności i wypłaty ewentualnego odszkodowania.

Przykład 5:

Sąsiad zalał sąsiada. Zalanie nie nastąpiło z instalacji, za którą ponosi odpowiedzialność Wspólnota. Brak odpowiedzialności Wspólnoty, a co za tym idzie towarzystwa ubezpieczeniowego. Może tutaj zafunkcjonować ubezpieczenie zawarte indywidualnie przez właściciela/mieszkańca.

II. Ubezpieczenie majątkowe od "ognia i innych żywiołów" dotyczy całego budynku, czyli części wspólnej oraz ścian naszych mieszkań. W zakres ubezpieczenia majątkowego zawieranego przez Wspólnotę, nie wchodzi odpowiedzialność za mienie właścicieli/mieszkańców między innymi takie jak : okładziny ścian, podłóg, sufitów, ruchomości domowych itp.

Przykład :

Huragan zerwał część dachu oraz przylegającą ścianę na ostatnim piętrze. W związku z obsunięciem się stropu dwa mieszkania oraz mienie właścicieli na ostatnim piętrze uległy poważnemu zniszczeniu. Firma ubezpieczeniowa powinna wypłacić odszkodowanie za odbudowę dachu, ścian łącznie z tynkami. Odszkodowanie z ubezpieczenia Wspólnoty Mieszkaniowej za mienie właścicieli/mieszkańców, takie jak okładziny ścian, podłóg, sufitów, stałych elementów mieszkania, ruchomości domowych itp. nie będzie wypłacone – może zostać wypłacone z ubezpieczenia prywatnego, jeżeli takie właściciele/mieszkańcy posiadają.