



TREFdata
k o n f e r e n c e

16:45 - 17:30

JAK

správně nastavit pojištění odpovědnosti
pronajímatele a nájemce



Lukáš Kaplan

moderátor, EUCS



Michaela Kitnerová

ČSOB POJIŠŤOVNA



Martin Podávka

PILLOW

Kdo se pojišťuje?	Co kryjeme?
Majitel	Škody v souvislosti s vlastnictvím nem. = z držby
Pronajímatel	Škody v souvislosti s vlastnictvím nem. 3. osobám vyjma nájemníka
	Škody způsobené v souvislosti s vlast. nem. nájemníkům
	Škody od nájemníků vůči 3. osobám
	Škody od nájemníků vůči pronajímateli
Nájemce	Škody třetím stranám
	Škody vůči majiteli




Škodu nezjistí,
kdo se pojistí



Hitparáda škod

⁺
⁺
Pillow




 565 tisíc Kč

Majitel

- 1. Vodovodní škody** (přívodní hadičky, vadné ventily, u praček, bojlerů, odpady a sifony, rozvody ve zdi)
- 2. Vítr, bouřky, sníh** (pády stromů/plotů/sněhu na zaparkovaná vozidla/cizí pozemky, trampolína...)
- 3. Brána** (při zavírání poškodila cizí auto), **pálení listí** (oheň přeskočil)




 87 tisíc Kč

Nájemce

- 1. Vodovodní škody** (pračky, hadičky, puštěná sprcha, ...)
- 2. Sklokeramická deska** (pád hrnce, sklenice, nože, jiný těžký předmět – olivový olej)
- 3. Poškození sanity** (podobně – pád těžkého předmětu, např. pád voňavky na umyvadlo)



 53 tisíc Kč

Pronajímatel

- 1. Vodovodní škody** (pračky, myčky, přívodní hadičky, netěsnost odpadů a sifonů ...)
- 2. Vandalismus nájemníků** (rozkopané dveře, poškození interiéru,)
- 3. Vítr, bouřky, sníh** (pády na cizí majetek)

Nejčastější škody



Odpovědnost z držby:

- Pád sněhu či jiného předmětu ze střechy (např. rampouchy)
- Pád chodce na neodklizeném chodníku (za předpokladu, že je ve vlastnictví klienta)
- Pád stromu
- Vodovodní škoda vyplývající z vlastnictví bytu (tedy zabudované trubky apod.)

Nájemce:

- Nejčastější vytopení, typizovaně pračky, záchod atd.
- Požáry v důsledku nedbalostního jednání nájemníka



Kdo se pojišťuje?	Co kryjeme?			
Majitel	Škody v souvislosti s vlastnictvím nem. = z držby	Občanská + z držby společně v jednom produktu	Veškeré škody, za které odpovídá pojištěná osoba.	Varianta Pro majitele Polštář Odpovědnost k nemovitosti

Zase další vytopený soused ...



Kdo se pojišťuje?

Co kryjeme?



⁺
Pillow

polštář Odpov.
k nemovitosti

Pronajímatel

Škody v souvislosti s vlastnictvím nem. 3. osobám vyjma nájemníka

občanská + z držby společně v jednom produktu

Vždy je zásadní, kdo za škodu nese odpovědnost. Pokud nájemce, je potřeba mít připojištění odpovědnosti nájemce. S ohledem na konstrukci produktu je odpovědnost majitele (pojištěného) kryta vždy, v případě pronájmu bytu (nikoliv podnájmu vyjma družstevního) je potřeba mít připojištění nájemce, pak je kryto vše v rámci allrisk (s výjimkou výluk)

varianta Pro pronajímatele (a také Pro majitele)

Škody způsobené v souvislosti s vlast. nem. nájemníkům

varianta Pro pronajímatele a také Pro majitele, pokud uveden způsob užití nem. pronájem)

Škody od nájemníků vůči 3. osobám

přidat připojištění nájemce

varianta Pro pronajímatele

Škody od nájemníků vůči pronajímateli

přidat připojištění nájemce

varianta Pro pronajímatele (vandalismus a krádež od nájemníků, požár, kouř, výbuch, voda z kanalizace, vodovodky, allrisk skla a sanita)



Další pohovka!!!

zdroj: Vygenerováno AI

Vygenerováno AI


Rozsudek NS 25 Cdo 1817/2020-167



Majitel byt pronajímá. Za dobu trvání pronájmu došlo k tomu, že *“praskl uzávěr vody pod umyvadlem na toaletě a byl vytopen níže položený byt č..... Prasknutí uzávěru bylo způsobeno rozvojem trhliny, která vznikla při vadné montáži důsledkem užití nadměrného množství instalatérského česání k utěsnění závitů”*.

NS argumentuje: [Nařízení vlády](#) č. 308/2015 Sb. uvádí, že nájemce má provádět dle § 4 písm. e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt. Zákon ukládá i pravidelné prohlídky a udržování ve funkčním stavu k vodovodním součástem vyjmenovaným pod písmenem g). Z toho vyvozuje, že škoda nastala v bezprostřední souvislosti s porušením povinnosti nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy.

Nejvyšší soud uzavřel, že právní posouzení nižších soudů je nesprávné, pokud rozhodly, že ze zákona nevyplývá povinnost nájemce provádět pravidelné prohlídky vodovodních kohoutů které nejsou vodovodním výtokem, udržovat je ve funkčním stavu a provádět jejich pravidelné výměny a to z toho důvodu, že ***“právě takovou péčí po nájemnících zákon v rámci snahy o efektivní předcházení vzniku škod na cizím majetku po nájemnících vyžaduje”***.

Kdo se pojišťuje?	Co kryjeme?			⁺Pillow polštář Odpov. k nemovitosti
Majitel	Škody v souvislosti s vlastnictvím nem. = z držby	občanská + z držby společně v jednom produktu	Veškeré škody, za které odpovídá pojištěná osoba.	varianta Pro majitele
Pronajímatel	Škody v souvislosti s vlastnictvím nem. 3. osobám vyjma nájemníka	občanská + z držby společně v jednom produktu	Vždy je zásadní, kdo za škodu nese odpovědnost. Pokud nájemce, je potřeba mít připojištění odpovědnosti nájemce. S ohledem na konstrukci produktu je odpovědnost majitele (pojištěného) kryta vždy, v případě pronájmu bytu (nikoliv podnájmu vyjma družstevního) je potřeba mít připojištění nájemce, pak je kryto vše v rámci allrisk (s výjimkou výluk)	varianta Pro pronajímatele (a také Pro majitele)
	Škody způsobené v souvislosti s vlast. nem. nájemníkům			varianta Pro pronajímatele a také Pro majitele, pokud uveden způsob užití nem. pronájem)
	Škody od nájemníků vůči 3. osobám	přidat připojištění nájemce		varianta Pro pronajímatele
	Škody od nájemníků vůči pronajímateli	přidat připojištění nájemce		varianta Pro pronajímatele (vandalismus a krádež od nájemníků, požár, kouř, výbuch, voda z kanalizace, vodovodky, allrisk skla a sanita)
Nájemce	Škody třetím stranám	součástí občanské odp.	ano, ale jen v souvislosti s obývaným bytem	varianta Pro nájemce
	Škody vůči majiteli	součástí občanské odp.	ano	varianta Pro nájemce (požár, kouř, výbuch, voda z kanalizace, vodovodky, allrisk skla a sanita)

Odpovědnost Pro družstevníka



Vlastníkem bytu je družstvo, ALE ...

Odpovědnost za škody způsobené např. stavebními součástmi a stavebními úpravami zbudovanými na náklady družstevníka neplatí družstvo, ale družstevník.

Pojištění odpovědnost uhradí škody způsobené

- Na majetku sousedů
- Na majetku družstva (vyjma pronajatého bytu)
- Na majetku případného podnájemníka



Příklad – vlastní stavební součást

Družstevník si na vlastní náklady zrekonstruoval koupelnu včetně všech vodovodních rozvodů. Po čase došlo k prasknutí jím instalované trubky pod vanou a vytopení 2 bytů pod bytem a společného schodiště chodby.



Příklad – zanedbání povinností nájemce

Družstevník dle družstevní smlouvy byl povinen dělat pravidelné prohlídky vodovodních kohoutů a ventilů. To zanedbal a došlo ke zničení majetku družstva, majetku podnájemníka v bytě a majetku suseda.

Srovnej: rozsudek NS spis. zn. 25 Cdo 1817/2020-167

Pronájem chalup, Airbnb, atd.

Je možné pojistit:

- byt/chalupu/... nabízí majitel nebo jeho blízcí (rodinní příslušníci), ne právnická osoba (firma)
- může jít o bytovou jednotku nebo o celý objekt
- je nabízen celý byt nebo celá chalupa jedné skupině

Není možné pojistit:

- pokud se blíží hotelu nebo penzionu: tedy bydlení více nezávislých skupin
- jsou poskytovány další placené služby typu poskytování snídaní
- pronájem nabízí prostředník, např. firma



Příklady hlášení událostí



Zapomněla jsem doma klíče, hodila jsem kamínek opatrně na okno abych upozornila, a okno bylo namrzlé, a lehce to asi prasklo, ale pak se ještě zabouchlo okno průvanem, a rozjelo se to do pavouka, cca 90x120 cm okno, dnes se na to přijede podívat vlastník bytu a opravář, cenu nedokážeme odhadnout, sklo bude celé na výměnu

Silný poryv větru odnesl naší špatně zajištěnou trampolínu, přenesl ji přes plot k sousedovi. Sousedovi odlétlá trampolína způsobila : utrhla zahradní sprchu, zlomila mu slunečnick, tašky na střeše, rozbitá filtrace u vířivky a okap. Náš společný plot je též poničený (nosné trubky).

Pálili jsme větve ze stromů, máme mezi sousedy zeď asi 8m vysokou, oheň byl vyšší než měl a přeskočil na střechu kůlny souseda, měli v ní složené dřevo. Poškozenou mají střechu, částečně asi krov, a seno a dřevo. Seno hasiči vytahali a uhasili, mají rozebranou tu střechu. Škoda si myslíme že bude do 250 000 Kč. Další škoda na motocyklu-SPZ *****, R.V. 22.4.2013, poškození od oharků

**Děkujeme za
pozornost**



Odpovědnost z držby na míru



Majitel (OV)

Škody způsobené v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti



Družstevník (DV)

Škody způsobené třetím stranám **i družstvu** na výhradně neužívaných částech domu



Nájemce

Škody způsobené třetím stranám **i majiteli** (požár, kouř, výbuch, voda z kanalizace, vodovodky, **allrisk** skla a sanita)



Pronajímatel (OV/DV)

Spojuje odpovědnost pro majitele/družstevníka a pro nájemce, navíc pojištěny i škody **vandalismem a krádeží od nájemníků**

