

ABC ubezpieczeń nieruchomości

Poradnik dla każdego

nr 199 (2069) PIĄTEK 12 października 2007

A



Dział I Zabezpieczenia

Techniczny odbiór nieruchomości

Właściwe dopełnienie formalności związanych z technicznym odbiorem budynku lub mieszkania to gwarancja uniknięcia w przyszłości kłopotów z uzyskaniem odszkodowania za szkodę.

strona A2

Ochrona przed włamaniem i pożarem

Zabezpieczając mieszkanie przed włamaniem czy pożarem warto skorzystać z certyfikowanych rozwiązań. Nie dotyczy to tylko zamków, ale także drzwi i okien.

strona A3

Dział II Polisy mieszkaniowe

Nowe prawo o umowach

Nowe przepisy wprowadzone do kodeksu cywilnego ograniczyły ubezpieczycielom wiele dotychczasowych możliwości odmowy wypłaty odszkodowań.

strona A4

Jak wybrać korzystną ofertę

Przed zawarciem umowy najlepiej wypunktować sobie to, co chcemy ubezpieczyć, a potem zapytać agenta, czy dana polisa obejmuje wszystkie istotne ryzyka.

strona A5

Na wypadek zalania mieszkania

Ten, kto zapomni zakręcić kran, co doprowadzi do zalania mieszkania, powinien liczyć się z odmową wypłaty odszkodowania.

strona A5

Ochrona mienia firmowego

Korzystając w domu ze sprzętu potrzebnego do pracy, nie można liczyć na jego ubezpieczenie w standardowej polisie mieszkaniowej. Ochronę może dać dodatkowa składka.

strona A6

Pomoc na telefon

Coraz częściej osoby posiadające polisy assistance korzystają z ofert usług informacyjnych. Przez telefon można np. uzyskać poradę lekarską czy kontakt do mechanika samochodowego.

strona A7

Dział III Odszkodowania

Stosując zabezpieczenia przed kradzieżą, można obniżyć składkę ubezpieczeniową nawet o 50 proc. Jednak gwarancję wypłaty odszkodowania daje dopiero ważny atest.

strona A8

Cotygodniowy raport z dyżurów GP

Pytania i odpowiedzi

strony A1 - A1V

GP rzadzi

Okresowe kontrole

Po oddaniu obiektu budowlanego do użytku zarządca lub właściciel musza poddawać go kontroli okresowej. Obowiązek ten nie odnosi się do budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego. Co najmniej raz w roku sprawdza się stan techniczny:

- 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.

Co najmniej raz na pięć lat sprawdza się stan techniczny i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Kontrolą należy objąć instalacje elektryczne i piorunochronne. Chodzi o określenie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. W trakcie kontroli okresowej sprawdza się wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli. Właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – może zadać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych przeprowadzają osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać:

- osoby z kwalifikacjami mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz gravitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- osoby z uprawnieniami budowlanymi odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Przez okres istnienia obiektu należy przechowywać dokumenty oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Ponadto trzeba prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, książkę obiektu budowlanego. Jest ona przeznaczona do zapisów dotyczących badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy budynku. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty powinny być dołączone do książki. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek udostępniać dokumenty podczas kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie. Gdy podczas kontroli inspektorzy stwierdzą, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, czy też znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, to wówczas wydana zostanie decyzja nakazująca usunięcie nieprawidłowości w określonym terminie. ■

MPS

Dział I Zabezpieczenia

Techniczny odbiór nieruchomości

Właściwe dopełnienie formalności związanych z technicznym odbiorem budynku lub mieszkania pozwoli w przyszłości uniknąć kłopotów z uzyskaniem odszkodowania za szkodę. Zanim ubezpieczyciel wypłaci pieniądze, najpierw zbada stopień przyczynienia się ubezpieczonego do powstania szkody.

Teraz proces budowlany jest znacznie bardziej uproszczony, niż miało to miejsce jeszcze niedawno, bo poszerzył się katalog obiektów i robót budowlanych, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. W dodatku wszystkie remonty obiektów budowlanych z wyjątkiem wpisanych do rejestru zabytków wymagają tylko zgłoszenia, zamiast pozwolenia na remont.

Aby jednak właściciel nieruchomości mógł egzekwować należne mu prawa, musi sam dopełnić wszystkich formalności, które są jeszcze od niego wymagane w związku z rozpoczęciem i zakończeniem prowadzonych robót budowlanych.

Pozwolenie na budowę

Zanim zostanie wybudowany dom, jego przyszły właściciel powinien uzyskać pozwolenie na budowę. Formalności dopełnia w gminie właściwej miejscowo dla wznoszonej nieruchomości. Stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości, które znajdują się na obszarze oddziaływania obiektu.

Zanim zostanie wydane pozwolenie na budowę, może zostać przeprowadzone postępowanie mające na celu ocenę oddziaływania tego obiektu na środowisko. Zdarza się też, że inwestor musi uzyskać wymagane przepisami szczególnymi pozwolenia i uzgodnienia lub opinie innych organów.

Projekt budowlany musi zawierać projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie. Powinien on określać granice działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących oraz projektowanych obiektów handlowych. Oprócz tego musi obejmować sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni. Musi

w ramach istniejącej już działki siedliskowej. Nie jest też potrzebne dla wybudowania wolnostojącego parterowego budynku gospodarczego i ogrodzenia, docieplenia budynków o wysokości do 12 m oraz wybudowania przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych.

Aby jednak te przyłączy mogły zostać wybudowane, trzeba sporządzić plan sytuacyjny na kopii aktualnej mapy zasadniczej bądź mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego lub kartograficznego.

Inwestor może też zgłosić w gminie, że rozpoczyna budowę przyłączy. Zgłoszenia wymaga też przebudowa sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych.

W zgłoszeniu określa rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Składa się je jeszcze przed rozpoczęciem zamierzonych robót. Natomiast do wykonywania robót można przystąpić wówczas, gdy w ciągu 30 dni od doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wnieśli w ciągu 30 dni w drodze decyzji sprzeciwu. Prac nie można też rozpocząć później niż w ciągu dwóch lat od określonego w zgłoszeniu terminu rozpoczęcia.

Organ, do którego zostało wniesione zgłoszenie, sprzeciw wnosi tylko w wyjątkowych przypadkach, na przykład wówczas, gdy zamiast złożyć zgłoszenie należało uzyskać pozwolenie na budowę, budowa lub wykonanie robót budowlanych narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków, pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych, bądź wprowadzi, względnie zwiększy, ograniczenie lub uciążliwość dla terenów sąsiednich.

Natomiast ani zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę nie wymaga budowa instalacji telekomunikacyjnych w obrębie budynków będących w użytkowaniu.

Formalności po zakończeniu budowy

Jeżeli do wzniesienia obiektu budowlanego potrzebne było zezwolenie na budowę, to po ukończeniu prac inwestor może przystąpić do użytkowania albo starać się o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Rodzaj formalności, których musi dopełnić, zależy od kategorii obiektu budowlanego.

Wystarczy przystąpić do użytkowania po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, domu letniskowego, budynków gospodarczych, małego garażu (do dwóch stanowisk włącznie), budynku gospodarczego.

Do użytkowania przystępuje się po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy. W ciągu 21 dni od doręczenia zawiadomienia organ ten może wydać decyzję, w której zgłosi sprzeciw.

Natomiast po zakończeniu budowy m.in. pozostałych budynków mieszkalnych, sklepów, restauracji, warsztatów rzemieślniczych, garaży powyżej dwóch stanowisk, budynków służby zdrowia, szkół, przedszkoli, internatów itd. inwestor musi uzyskać pozwolenie na użytkowanie. O zakończeniu budowy tych obiektów i zamiarze przystąpienia do ich użytkowania powinien zawiadomić – zgodnie z właściwością wynikającą

WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Pozwolenie na budowę wydawane jest na wniosek inwestora. Do wniosku musi on dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami,
- oświadczenie o tym, że ma prawo dysponować nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ale tylko wówczas, gdy wymagane są zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

KIEDY WYGASA DECYZJA

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli nie zostanie ona rozpoczęta przed wpływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na dłużej niż dwa lata.

z przepisów szczególnych – organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Straży Pożarnej. W ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia organy te mogą zgłosić sprzeciw lub uwagi, ponieważ mają prawo zająć stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

Składając zawiadomienie o zakończeniu budowy, należy dołączyć: oryginał dziennika budowy, protokoły badań i sprawozdania, inwentaryzację geodezyjną wykonawczą, potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy, oświadczenie kierownika budowy, a w pewnych przypadkach nawet oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów. Kierownik budowy składa oświadczenie o zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, a także o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu – w razie korzystania z nich.

Po otrzymaniu wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zostaje przeprowadzona kontrola budowy. Ma ona na celu stwierdzenie, czy budowa była prowadzona zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę. Podczas niej sprawdza się m.in. zgodność obiektu z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz z projektem architektoniczno-budowlanym (np. zasadnicze elementy wyposażenia budowlano-instalacyjnego, które zapewniają użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem), a także wyroby budowlane szczególnie istotne dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego.

Obowiązkowa kontrola musi zostać przeprowadzona przez organ nadzoru budowlanego w ciągu 21 dni od doręczenia wniosku inwestora o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, który jednocześnie stanowi wezwanie jej do przeprowadzenia. Kontrolę przeprowadza osoba posiadająca uprawnienia budowlane, która jest zatrudniona w tym organie nadzoru budowlanego. W kontroli ma obowiązek uczestniczyć inwestor. Następnie sporządza się protokół kontroli obowiązkowej zakończonej budowy obiektu budowlanego. ■

Ochrona przed włamaniem i pożarem

[ZABEZPIECZENIA] Mieszkanie warto jest dobrze zabezpieczyć przed włamaniem. Należy przy tym skorzystać z certyfikowanych rozwiązań, by nie tylko czuć się bezpiecznie, ale otrzymać również ewentualne odszkodowanie.

Podstawowym elementem zabezpieczenia każdego mieszkania lub domu są odpowiednie drzwi i zamki. Im lepsze rozwiązanie, tym trudniej złodziejowi będzie otworzyć zamek lub wyłamać drzwi do drzwi. Warto też zwrócić uwagę na okna. Obecne rozwiązania pozwalają na zabezpieczenie domu przed intruzem nie tylko przy pomocy krat, które dodatkowo odstraszały swoim wyglądem. Dostępne są rolety antywłamaniowe, które są rozwijane, np. na noc lub na czas wyjazdu.

Drzwi i zamki do fortecy

Należy jak najbardziej utrudnić dostęp do mienia znajdującego się w mieszkaniu. W tym celu należy zadbać, aby drzwi zewnętrzne do mieszkania lub domu były przede wszystkim prawidłowo osadzone. Ich konstrukcja natomiast powinna uniemożliwić wyłamanie i wyważenie. Dobrze by było, aby nawet przy użyciu specjalnych narzędzi było to jak najbardziej utrudnione. Jeżeli zamie-

Zamki z certyfikatem

świadczą o tym, że były sprawdzane pod kątem różnych metod ich otwarcia

ramy nie tylko chronić się przed włamaniem, ale dodatkowo ubezpieczyć mieszkanie, to warto, aby drzwi takie posiadały co najmniej dwa zamki wielozastawkowe. Są to takie zamki, których klucz posiada w łopacie więcej niż dwa żłobienia prostopadłe do trzonu. Warto zwrócić uwagę, czy urządzenie posiada certyfikat np. Instytutu Mechaniki Precyzyjnej. Gwarantuje to odpowiednią jakość zamku. Właściciele domów jednorodzinnych kierują się estetyką i często wybierają drzwi, które są oszklone. Należy zwrócić uwagę, aby konstrukcja drzwi uniemożliwiła otwarcie zamków po zbitciu szyby. Ponadto otwór po wybitej szybie powinien być takiej wielkości, aby nie było szans przecięnięcia się do środka.

Czas to bezpieczeństwo

Wybierając drzwi antywłamaniowe lub zamki, należy zwrócić uwagę na ich klasę. Szczególnie ważna jest odporność na włamanie z użyciem siły lub innych technik – tzw. manipulacyjnych. Zasada jest prosta – im więcej czasu potrzeba na sforsowanie drzwi i zamków, tym ich klasa jest wyższa. Prawdopodobieństwo powodzenia akcji włamywacza maleje z każdą dodatkową minutą spędzoną nad otworzeniem zabezpieczeń. Przykładowo, złodziej przy dobrym zamku może potrzebować na-

one odpowiednią klasę, to utrudnią dostanie się przestępca do domu nawet przy użyciu łomu czy wiertarki. Są i takie, do których trzeba kilku osób, aby przy odpowiedniej sile je sforsować. Dobre zamki posiadają rozwiązania, które powodują nawet łamanie się wiertel przy próbie ich rozwiercenia.

Nie drzwiami to oknem

Jeszcze jakiś czas temu popularnym rozwiązaniem było instalowanie krat na oknach i drzwiach balkonowych. Do tej pory są one stosowane i utrudniają wtargnięcie intruza do domu. Jednak wiele osób ceni sobie estetykę, a karty mogą sprawić, że domownicy będą się czuć jak w więzieniu, a nie domu. Obecnie są już tzw. kraty zwijane oraz rolety antywłamaniowe. Jeżeli mieszkamy na parterze w bloku lub mamy domek, to takie zabezpieczenia są ważne, jeżeli chcemy także skorzystać z ubezpieczenia.

Należy zwrócić uwagę, aby okna były dobrze osadzone, tak jak w przypadku drzwi wejściowych. Utrudni to ich wyłamanie. Ich konstrukcja i stan techniczny powinny uniemożliwić dostanie się do środka bez użycia dodatkowych narzędzi. Tego rodzaju rozwiązania należy zastosować także w przypadku łuczków do piwnicy czy do garażu.

Systemy alarmowe

Na rynku jest do wyboru duża gama alarmów antywłamaniowych, które współpracują z różnego typu czujkami. Takie rozwiązanie pozwala na odstraszenie złodzieja lub utrudnienie mu pracy. W połączeniu z dobrymi drzwiami, zamkami i oknami dom staje się wówczas twierdzą trudną do zdobycia.

Najpierw należy przeprowadzić ocenę mieszkania lub domu pod względem słabych punktów, które złodziej może wykorzystać przy próbie włamania. Podstawą jest zatem sprawdzenie okien i drzwi. Złodzieje zazwyczaj wyważają drzwi lub otwierają zamki. Często wybijają także szyby w oknach. Dlatego w takich przypadkach należy upewnić się, czy hałas dochodzący z domu jest w stanie zwrócić uwagę sąsiadów. Ocenie podlega także prawdopodobieństwo włamania do danego domu. Bawiem im więcej kosztowności i nowoczesnego sprzętu elektronicznego, tym ryzyko splądrowania domu lub mieszkania przez złodziei jest wyższe.

Po dokonaniu takiej analizy można zastanowić się nad doбором odpowiednich czujek reagujących np. na ruch lub wstrząsy. Są rozwiązania, które wywołują alarm przy próbie tzw. siłowego wtargnięcia do domu, jak wyważanie, wybijanie szyb itp. Taką rolę pełnią czujki udarowe, które są w stanie zareagować nawet na dźwięk ciężkiego szkła oraz podważanie drzwi łomem. Dodatkowymi urządzeniami tego typu mogą być także, które reagują na ruch. Są to czujki na podczerwień, które badają pewien obszar. Zabezpieczenie tego typu włącza alarm, jeżeli złodziej wejdzie do domu i znajdzie się w obszarze działania takiej czujki.

Dostępne są także czujki kontaktowe lub wstrząsowe, które po uaktywnieniu mogą reagować na różnego rodzaju wstrząsy powodowane przez ludzkie kroki lub dotykanie przedmiotów, uderzanie w ściany itp.

Wszystkie tego typu czujki współpracują z całym systemem alarmowym w domu lub mieszkaniu. Włamywacz, który znajdzie się w obszarze ich działania, uruchamia alarm. Na rynku jest wiele sygnalizatorów jedno głośne, inne bardziej ciche. Głośne mają tą zaletę, że nie tylko mogą wystraszyć złodzieja, zanim coś ukradnie, ale i zwrócić uwagę są-

JAK ZAMIEŚCIĆ CZUJKI

Według Państwowej Straży Pożarnej w Polsce co roku w pożarach domów nawet 70 proc. przypadków to ofiary zetknięcia z dymami i toksycznymi produktami spalania, takimi jak tlenek węgla, chlorowodor, cyjanowodor. Odpowiednio rozmieszczone czujki pozwolą nie tylko uratować dobytek, ale także życie. Dobrze jest, aby czujki dymu umieścić w korytarzu na każdej z kondygnacji. Jednak minimum koniecznym powinna być chociaż jedna taka czujka w domu jednorodzinny. Jeżeli jest ich kilka, to powinny być połączone, aby w razie alarmu jednej pozostałe również uruchamiały się i włączały alarm. Jeżeli w domu mamy więcej niż jedną kondygnację, a chcemy zamontować tylko jedną czujkę, to należałoby ją umieścić na wyższej kondygnacji. Według straży pożarnej umożliwi to wykrycie pożaru zarówno na parterze, jak i na wyższej kondygnacji.

PRZYKŁAD OZNACZENIA ZAMKA

zamek wpuszczany 3,C,1,0,0,7,A,A,2,0 – siódma cyfra na czerwono jest najważniejszą w zamkach do domów i mieszkań.

JAK MOŻNA ZABEZPIECZYĆ DOM

- zamontować okna antywłamaniowe
- zamontować drzwi antywłamaniowe wraz z dobrymi zamkami
- założyć alarm wraz z całym zestawem czujek reagujących na ruch, wstrząsy, dźwięk tłuczonego szkła
- zainstalować rolety antywłamaniowe
- wynająć firmę ochroniarską, która będzie interweniowała przy uruchomieniu alarmu
- na zewnątrz zainstalować fotokomórkę zapalającą światło, gdy ktoś się zbliża
- zapewnić stały dozór kamer

KOSZTY ZABEZPIECZEŃ

- Drzwi wzmocnione od ok. 1000 zł
- Drzwi antywłamaniowe od ok. 2000 zł
- Dobry zamek od ok. 150 zł do 300 zł

GP radzi

Co oznacza certyfikat zamka

Eksperti Instytutu Mechaniki Precyzyjnej zwracają uwagę na to, że pojęcie atest jest używane w celach marketingowych. To, że dany zamek posiada atest, nie tak naprawdę nie mówi o tym, czy jest on dobrej jakości i wykonany w odpowiedni sposób. Zwrócenie się do ekspedienta w sklepie z prośbą o zamek, który posiada atest nie gwarantuje, że urządzenie będzie na tyle dobre, by powstrzymać włamywacza. Atest oznacza zgodność danego urządzenia z jego przeznaczaniem. Dlatego największy zamek, montowany w pokojowych drzwiach będzie posiadał atest. Jeszcze parę lat temu rozwiązanie posiadające atest dawało gwarancję najwyższej jakości. Dziś już tak nie jest. Na przykład Instytut Mechaniki Precyzyjnej wydaje nie tylko atesty, ale i certyfikaty takich urządzeń. Certyfikat powie już nieco więcej o klasie zamka.

11 ważnych znaków

Obecnie coraz mniej jest już zamków, w przypadku których używa się prostych oznaczeń typu A, B lub C. Klasa A oznacza, że włamywacz potrzebuje jedną minutę na otwarcenie zamka. Klasa B oznacza, że złodziej będzie musiał poświęcić na sforsowanie zabezpieczenia około trzech minut, a w przypadku klasy C powinno trwać to już przynajmniej sześć minut. Technika idzie na przód, a wraz z nią nowe metody i narzędzia, które umożliwiają otwarcenie zamka. Obecnie aż 11 znaków określa jakość zamka. Każda pozycja to klasa, która mówi o jego przydatności, żywotności czy odporności na włamanie. Instytucje wydające certyfikaty przeprowadzają proces badawczy każdego wyrobu, a nawet jego akcesoriów, takich jak wkładka czy tarcza. Każdy element badany jest osobno na zgodność z normami europejskimi. Drugim etapem jest certyfikacja zgodności. Jest to proces, który mówi, że te zamki, które wprowadzone są na rynek odpowiadają wymaganiom poszczególnych norm i jest przypisywany do tego certyfikatu.

Cykl badań

Każdy produkt przechodzi cały cykl badań. Są to próby zarówno trwałościowe, jak i destrukcyjne – próby otwarcia zamka za pomocą jakiegos narzędzia w określonym czasie. Są także próby otwarcia metodami manipulacyjnymi bez posiadania oryginalnego klucza. Im dłużej zamek opiera się przed włamywaczem tym jest lepszy. Nie ma jednak zamków, których nie da się otworzyć. Ważny jest czas, jaki włamywacz musi poświęcić na jego sforsowanie. Zasada jest prosta – im dłużej, tym wyższa klasa zamka. Trzeba jednak pamiętać, że certyfikaty są wydawane nawet do bardzo prostych rozwiązań, bo spełniają one normy do swoich zastosowań. Dlatego warto zwrócić uwagę na certyfikat zamka, gdzie znajduje się 11 cyfr. Każda oznacza co innego. Przykładowo druga cyfra oznacza trwałość zapadki (litera A, B, C, F, G, H, L, M, R, S, W, X), gdzie A oznacza najmniejszą trwałość. Jednak w przypadku zamków stosowanych w drzwiach wejściowych do domów i mieszkań największe znaczenie ma siódma cyfra. Oznacza ona klasę zabezpieczenia i odporności na włamanie. Klasy są od 1 do 7, gdzie najwyższa liczba oznacza najwyższą jakość pod kątem odporności na włamanie. ■

NAJCZĘSTSZE PRZYCZYNY POŻARU

- umyślnie podpalenia
- nieostrożność dorosłych i dzieci
- niewłaściwe korzystanie z urządzeń elektrycznych i gazowych
- zła obsługa urządzeń dogrzewających nasze mieszkania

wet kilku minut na jego otwarcie lub rozwiercenie. Są jednak i takie rozwiązania, które opierają się różnym metodami ich sforsowania nawet przez kilkanaście minut.

Certyfikowane rozwiązania dają większą pewność. Były one bowiem sprawdzane pod kątem różnych metod ich otwarcia. Dlatego jeżeli mają

Ekspert radzi

Czy zawsze korzystać z polisy mieszkaniowej

W przypadku zalania czy innej szkody wyrządzonej w naszym mieszkaniu czy domu nie musimy korzystać z własnej polisy mieszkaniowej. Szkody możemy też pokryć z ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej sprawcy szkody, a jeśli takiej nie ma – rozszerzeń można dochodzić na drodze cywilnej.

Skorzystanie z polisy OC sprawcy szkody może być korzystniejsze niż uruchamianie własnej polisy. Na przykład standardem jest, że odpowiedzialność towarzystwa za sprzęt elektroniczny w polisach mieszkaniowych jest ograniczona do określonego procentu sumy ubezpieczenia mienia ruchomego ogółem. Niektórzy o tym zapominają i efekt jest taki, że limit wynosi np. 5 tys. zł, a sprzęt jest wart 15 tys. zł, więc z własnej polisy nie dostaniemy pełnego odszkodowania. Likwidując szkody z OC, nie trzeba przejmować się tym limitem, bo ubezpieczyciel sprawcy szkody musi zapłacić za każdą zniszczoną rzecz, oczywiście w granicach sumy gwarancyjnej, która także bywa niewysoka...

Dodatkowo polisy mieszkaniowe zawierają szereg ograniczeń odpowiedzialności. Na przykład trzeba opłacać dodatkową składkę za ubezpieczenie rzeczy stanowiących mienie służące do prowadzenia działalności gospodarczej. Towarzystwa nie odpowiadają też za zniszczone mienie, zgromadzone w ilościach wskazujących na przeznaczenie handlowe, programy komputerowe i dane zgromadzone na różnych nośnikach. Przy korzystaniu z polisy OC sprawcy te wszystkie szkody mogą być pokryte, bo istotne jest, że zostały one nam zniszczone. Co więcej – o ile potrafimy udowodnić utracony zysk w okresie, gdy nie możemy korzystać z biura lub komputera, to może być także składnikiem roszczenia. Polisa mieszkaniowa takich możliwości nie daje. Standardowo wyłączana jest też w nich odpowiedzialność za szkody w dokumentach, rękopisach czy dziełach sztuki. Szkody w tego typu przedmiotach mogą być jednak pokryte z OC sprawcy. Zdarza się też, że klient źle oceni wartość swojego mienia i będzie ono ubezpieczone na zbyt niskie sumy. Będzie to zawsze oznaczało, że nie będzie mógł liczyć na pokrycie pełnych szkód. Korzystając z polisy OC sprawcy, nie ma tego problemu, bo tu górną granicą odszkodowania jest wysokość poniesionych szkód.

Nie zawsze jednak będzie to korzystniejsze. Warto też pamiętać, że posiadane rzeczy można ubezpieczyć na dwa sposoby, określając jakie odszkodowanie możemy dostać: według wartości rzeczywistej i według wartości odwróconej. Różnica między tymi systemami jest taka, że przy przyjęciu tego pierwszego po szkodzie ocenia się np., ile wart był pięcioletni telewizor w dniu szkody i to stanowi podstawę do wyliczenia odszkodowania. W drugim przypadku odszkodowanie powinno wystarczyć na odkupienie nowego przedmiotu podobnej klasy. Jeśli mamy polisę przewidującą ten drugi system, korzystanie z polisy OC sprawcy wypadku może być nieoptyczne. W tym wypadku ubezpieczyciel sprawcy szkody jest zobowiązany pokryć tylko rzeczywiste poniesione straty. Oznacza to, że za wspomniany pięcioletni telewizor wypłaci tylko jego wartość rynkową. Trzeba jednak pamiętać, że jeśli danej rzeczy nie da się naprawić, albo koszty naprawy będą zbyt duże, to ubezpieczyciel OC sprawcy będzie pokrywał koszt zakupu nowego przedmiotu – wynika to z treści art. 363 par. 1 k.c. ■

Not. MAJ

Dział II Polisy mieszkaniowe

Nowe prawo o umowach ubezpieczenia

Sprzedający mieszkania dostali wreszcie prawo do współdecydowania o tym, co dzieje się z polisą po sprzedaży mieszkania. Towarzystwom trudniej też uniknąć wypłaty odszkodowania. To efekt zmian w kodeksie cywilnym, które obowiązują już ponad dwa miesiące.

Od 10 sierpnia obowiązują nowe przepisy kodeksu cywilnego o umowie ubezpieczenia. Generalnie wprowadziły one zmiany korzystne dla klientów, w tym tych ubezpieczających mieszkania.

Podstawową dla nich zmianą jest wprowadzenie wielu przepisów, które ograniczają towarzystwom możliwość odmowy wypłaty odszkodowania. Na przykład obecnie art. 826 par. 1 k.c.

Ubezpieczyciel musi

teraz monitorować o zapłacenie zaległej składki

brzmi: w razie zajścia wypadku ubezpieczający jest obowiązany użyć dostępnych mu środków w celu ratowania przedmiotu ubezpieczenia oraz zapobieżenia szkodzie lub zmniejszenia jej rozmiarów. Przed zmianą miały to być „wszelkie środki”, co znakomicie ułatwiało towarzystwom odmowy wypłaty odszkodowań. Co prawda niektórzy towarzystwa (np. Generali w OWU Lew Domownik) nadal piszą, że obowiązkiem klienta jest podjęcie wszelkich czynności mających na celu m.in. zmniejszenie rozmiarów szkody, ale takie zapisy jako niezgodne z kodeksem cywilnym są nieważne.

Towarzystwa mniej bezwzględne

Nowe przepisy nie pozwalają też towarzystwom wyciągać w każdym wypadku bezwzględnych sankcji za niedoinformowanie towarzystwa o szkodzie. Ubezpieczyciele piszą w ogólnych warunkach ubezpieczenia, że trzeba to zrobić niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu dwóch, trzech dni roboczych. Straszą sankcją obniżenia odszkodowania. Tymczasem warto wiedzieć, że nie może być ona bezwzględna. Towarzystwo może zmniejszyć odszkodowanie, tylko gdy będą spełnione dwa warunki łącznie: brak informacji w terminie musi wynikać z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa klienta i dodatkowo musi przyczynić się do zwiększenia szkody lub uniemożliwić ubezpieczycielowi ustalenie okoliczności i skutków wypadku (art. 818 k.c.). W praktyce oczywiście lepiej poinformować ubezpieczyciela możliwie wcześniej np. o włamaniu czy zalaniu, tym bardziej że coraz więcej firm daje taką możliwość telefonicznie. Przy czym tu uwaga! Nie zawsze zgłoszenie telefoniczne jest równoznaczne z przyjęciem zgłoszenia szkody – czasem i tak trzeba dodatkowo pofatygować się do centrum likwidacji szkód lub czekać na lotnego likwidatora i dopiero złożenie podpisanych dokumentów jest traktowane jako formalne zgłoszenie szkody.

Zapominalskim łatwiej, ale...

Posiadacze nieruchomości mogą też teraz spać spokojnie, nawet jeśli zapomną o opłaceniu kolejnej raty składki za polisę mieszkaniową. Do zmiany przepisów kodeksu cywilnego odmowy wynikające z braku płatności kolejnej raty składki były zmartwieniem klientów. Te-

raz, zgodnie z wymogami art. 814 k.c., towarzystwo musi monitorować o zapłacenie składki.

Oznacza to, że kilka dni po upływie terminu płatności składki dostaniemy pismo z przypomnieniem i groźbą, że umowa rozwiąże się, jeśli nie zapłacimy składki w ciągu siedmiu dni od otrzymania tego pisma. Wtedy istotne może być sprawdzenie, czy towarzystwo uzna je za opłaconą w momencie, gdy pieniądze trafią na jego konto czy w momencie ich nadania czy to na pocztę, czy polecenia przelewu z banku. Jeśli stosuje to pierwsze rozwiązanie, a bank czy poczta zbyt długo przetrzymują pieniądze, to składka może dotrzeć do towarzystwa po terminie. Jeśli nie się nie stanie, to możemy do końca okresu ubezpieczenia trwać w świadomości, że mamy polisę. Problem może pojawić się, gdy powstanie szkoda, a my zgłosimy się z roszczeniem. Wtedy towarzystwo może powiedzieć: przepraszamy, ale umowa została rozwiązana, co kolejna rata składki została opłacona dzień za późno. Oczywiście dostaniemy zwrot tej kwoty, ale w przypadku szkody będzie to marne pocieszenie. Podobny problem może pojawić się, jeśli ustanowiliśmy polecenie przelewu, ale nie było środków na naszym koncie. Wtedy towarzystwo przyjmie, że składka jest opłacona dopiero w przypadku uznania jej na swoim koncie.

Nowe prawo sprzedającego

Posiadacze nieruchomości dostali też większe prawa decydowania o losach polisy po sprzedaży domu czy mieszkania. To istotne o tyle, że w przypadku zakończenia umowy można liczyć na zwrot składki i to bez żadnych potrąceń tytułem kosztów administracyjnych (mówi o tym art. 813 k.c.). Do niedawna było tak, że przy sprzedaży nieruchomości polisa przechodziła na nowego właściciela, a tylko towarzystwo lub nabywca mogli ją wypowiedzieć w terminie określonym w ogólnych warunkach ubezpieczenia (zwykle 30 dni). Według nowych przepisów (art. 823 k.c.) i obowiązki wynikające z umowy mogą przejść na nabywcę, ale zależy to od woli obu stron umowy: sprzedającego i kupującego. Dodatkowo jeśli oni osiągną porozumienie, muszą zapytać o zgodę ubezpieczyciela. W praktyce ten ostatni punkt jest o tyle istotny, że towarzystwo wcale nie musi wydać takiej zgody. Oznacza to, że trzeba by spróbować ją uzyskać przed sfinalizowaniem transakcji. W innym wypadku z momentem przejścia własności nieruchomości polisa przestanie działać. Jeśli dom sponie w tym czasie, nowy nabywca nie dostanie ani grosza odszkodowania.

Mniejszy problem z dwiema polisami

Wprowadzenie powyższej zasady zmniejszy liczbę przypadków, w których nieruchomości była dwa razy ubezpieczona. Tak zdarzało się, gdy kupujący nie wiedział, że polisa zawarta przez sprzedającego nieruchomości nadal działa, dopóki nie wypowie jej albo nabywca, albo ubezpieczyciel, i kupił nową polisę. W razie szkody pojawiał się problem, bo gdy tylko towarzystwo dowiedziało się, że klient miał dwie polisy, wypłacało tylko część świadczenia, proporcjonalnie do sum ubezpieczenia zawartych w polisach. Jeśli wartość domu wynosiła 500 tys. zł i na tyle opiewały obie polisy, na każde z towarzystw wypadało po 250 tys. zł. Podobnie będzie i teraz, przy czym klient nie będzie już musiał składać roszczeń w dwóch towarzystwach. Wystarczy udać się do jednego, to zlikwiduje szkodę i wypłaci całą kwotę. Zwróci

NOWE PRAWA

Ważne nowe prawa i ułatwienia dla posiadaczy nieruchomości

- Prawo do żądania zwrotu całej składki za niewykorzystany okres ubezpieczenia w przypadku wypowiedzenia umowy
- prawo do współdecydowania o losach polisy po sprzedaży nieruchomości
- towarzystwo, chcąc odmówić wypłaty czy ograniczyć jej wysokość, będzie musiało udowodnić klientowi, że nie dopełnił obowiązków informacyjnych przed zawarciem umowy czy po szkodzie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, a brak informacji spowodował m.in. zwiększenie szkody lub miał wpływ na ocenę ryzyka.
- prawo do zgłaszania roszczenia do jednego ubezpieczyciela, jeśli mamy dwie polisy na nieruchomość
- w przypadku płatności składki w ratach, towarzystwo musi monitorować o zapłatę kolejnych rat, zanim rozwiąże umowę.

ILE ZA POLISĘ MIESZKANIOWĄ

- 0,07-0,09 proc. sumy ubezpieczenia – budynek, lokal mieszkalny wraz z elementami stałymi od ryzyk żywiołowych (ogień i inne zdarzenia losowe). Uwaga, czasem za ryzyko powodzi jest pobierana dodatkowa składka.
- 0,2-0,4 proc. sumy ubezpieczenia – mienie ruchome od ryzyk żywiołowych
- 0,8-1 proc. sumy ubezpieczenia – mienie ruchome na wypadek kradzieży według wartości rzeczywistych (ziewidującą wypłatę wartości mienia z potrąceniem zużycia wynikającego z wieku)
- 1,2-1,4 proc. sumy ubezpieczenia – ruchomości domowe oraz stałe elementy od kradzieży w włamaniu (Uwaga! trzeba sprawdzić, czy polisa obejmuje ryzyko dewastacji),
- 0,5 proc. sumy ubezpieczenia – sprzęt elektronicznego na wypadek przepięcia
- 2 proc. sumy ubezpieczenia – przedmiotów szklanych od stłuczenia

Uwaga! Od podstawowych składek można liczyć na 10-20 proc. zniżki marketingowej, plus dodatkowe 10-20 proc. za bezszkodową kontynuację ubezpieczenia.

się jednak od drugiego ubezpieczyciela, o zwrot połowy wypłaconej klientowi kwoty.

Łatwiej z OC

Dobłą informacją dla posiadaczy nieruchomości jest też wprowadzenie przez art. 822 k.c., zasady, że w przypadku szkody likwidowanej z polisy odpowiedzialności cywilnej towarzystwo nie może np. odmówić wypłaty poszkodowanemu, jeśli ubezpieczony sprawca szkody nie współpracy z towarzystwem. W przypadku szkód mieszkaniowych, co prawda było to rzadkim problemem, bo zwykle sąsiedzi chętnie pozbywają się kłopotu i dostarczają wszystkich informacji. Jednak taki zapis pozwala uniknąć problemów w sytuacji, gdy np. po szkodzie sprawca podaje numer polisy, od razu wyjeżdża i nie można dopytać go o szczegóły czy obejrzeć mieszkania. Wtedy towarzystwo nie może się już tłumaczyć, że do wypłaty potrzebuje jeszcze ustalenia, czy wyciek miał miejsce z łączy wodno-kanalizacyjnych, za które odpowiadał właściciel mieszkania (np. podłączenie zmywarki) czy spółdzielnia (tzw. piony czy kaloryfery). ■

Ważne! Kupując nieruchomość, nie dostajemy już z automatu polisy, którą była objęta. Jeśli nie uzgodnimy przy sprzedaży ze zbywcą i jego towarzystwem, że umowa ubezpieczenia przechodzi na nas, trzeba zawrzeć nową umowę!

Jak wybrać najkorzystniejszą ofertę

[POLISY MIESZKANIOWE] Pakiety ubezpieczeń mieszkań są obecnie tak rozbudowane i tak odmiennie skonstruowane, że trudno je dobrze porównać. Przed zawarciem umowy najlepiej wypunktować sobie, co i od czego chcemy ubezpieczyć. A potem poprosić agenta, żeby wskazał, czy oferowana polisa obejmuje wszystkie istotne ryzyka.

MARCIN JAWORSKI

marcin.jaworski@infor.pl

Klienci ubezpieczający mieszkania nie zawsze wiedzą tak naprawdę co kupili i przed czym się zabezpieczyli. Niestety trudno jest im też porównać warunki ubezpieczeń ze względu na różnorodność konstrukcji. Na przykład w Allianz mamy ubezpieczenie Wszystkie w domu, które obejmuje ruchomości domowe i opcjonalnie stałe elementy mieszkania oraz ubezpieczenie Pod własnym dachem, w którym ochroną objęte są mury i również stałe elementy nieruchomości. Dodatkowo mury można ubezpieczyć również w okresie budowy, co w innych towarzystwach wymaga zupełnie innych warunków ubezpieczenia. Za to, polisie Generali Lew Domownik mamy i ubezpieczenie murów (obejmujące równocześnie stałe elementy mieszkania w jednym module) i ruchomości.

Pytaj agenta

Widać więc, że tylko kupującą, podobny we wszystkich towarzystwach pakiet można porównać oferty i ceny. Trzeba też pamiętać, że te ostatnie przy podobnym zakresie nie powinny się wiele różnić. Jeśli dostajemy w jednym towarzystwie znacznie tańszą ofertę, to niemal zawsze oznacza, że dostajemy gorszą ofertę. Warto też uczulić klientów na to, żeby przy zakupie polisy dopytywali agenta, co dokładnie ubezpieczamy, żeby uniknąć takiej sytuacji, że osoba wynajmująca mieszkania albo posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ubezpieczy mury. Nie musi tego robić, bo nie ma do nich żadnego tytułu prawnego. Polisa dla takiej osoby powinna obejmować tylko ruchomości i elementy stałe lokalu.

Osoby, które mają dom czy mieszka ją na niższych piętrach bloków, powinny dobrze poznać zapisy dotyczące odpowiedzialności towarzystwa za zalanie wodami opadowymi czy powódź. Niestety nie jest standardem, że w każdym wypadku ten ostatni element jest

objęty ochroną w wariantcie podstawowym. Na przykład w Compensie trzeba będzie opłacić dodatkową składkę za taką polisę. Mało tego, podstawowa polisa nie obejmuje też trzęsienia ziemi (które zdarza się w Polsce coraz częściej), wandalizmu czy ryzyka przebiecia. Na ten ostatni element powinniśmy zwrócić szczególnie uwagę posiadacze drogiego sprzętu elektronicznego. Może on ulec zniszczeniu w razie puszczenia prądu o innym napięciu czy w wyniku uderzenia pioruna.

Wiatr coraz silniejszy

Coraz częściej słychać o tym, że jakieś szkody zostały spowodowane przez wiatr. W większości przypadków nie ma problemów z wypłatą, bo wiatr wieje naprawdę mocno, często z prędkością przekraczającą 100 km/h. Ale zdarzają się też szkody przy słabszym wietrze, dlatego warto zwrócić uwagę na limity stosowane przez towarzystwa w definicji huraganu. Niestety wciąż część towarzystw stosuje je bardzo wysokie – wiatr musi wieć z siłą przynajmniej 24 m/s, co odpowiada 88 km/h, żeby towarzystwo wypłaciło odszkodowanie za szkody przez niego spowodowane. Do niedawna dobrze można było ocenić firmy, które stosują niższy limit: 17,5 m/s. Ale przy okazji ostatniej zmiany warunków ubezpieczeń Allianz obniżył ten limit do niespotykanego poziomu 10,8 m/s. Dodatkowo zapisał wyraźnie, że odpowiada też za szkody będące następstwem unoszenia przez wiatr części budynków, drzew i innych przedmiotów. To duży plus dla tej firmy, choć należy pamiętać, że cały czas obowiązuje wyłączenie szkód w budynkach zdobywanych niezgodnie ze sztuką budowlaną czy planem lub zaniechanych technicznie. Oznacza to, że jeśli za słabo przymocowany dach zostanie zerwany przez wiatr o sile 10 m/s, to nawet Allianz nie wypłaci ani grosza. Podobnie będzie w przypadku dachu niedbale połatanego czy płotu trzymającego się na jednym gwoździu.

Opcje dodatkowe

Trudność w porównaniu ofert potęguje jeszcze fakt, że coraz częściej pakiety ubezpieczeń mieszkań obejmują oprócz trzech podstawowych kategorii (murów, elementów stałych i ruchomości) dodatkowo: odpowiedzialność cywilną, assistance, następstwa nieszczęśliwych wypadków czy pomoc prawną.

5 KROKÓW

JAK UBEZPIECZYĆ MIESZKANIE

- 1 Analiza ryzyka – czyli postawienie sobie kilku pytań, które pomogą określić potrzeby. Czy do nas należy ubezpieczenie murów? Czy ryzyko kradzieży w naszej okolicy jest realne i straty mogą być dotkliwe? Czy mamy jakiś szczególnie wartościowe przedmioty, które warto ubezpieczyć?**
- 2 Sprawdzenie zabezpieczeń i stanu lokalu – jakie mamy zainstalowane zamki w drzwiach, jakiej klasy okna i czy – jeśli to wymagane – mają one atesty, które nie wygasły. Trzeba też sprawdzić działanie alarmu. Poszukać potwierdzeń wykonania okresowych przeglądów np. kominiarskich czy szczelności instalacji gazowej.**
- 3 Oszacowanie wartości majątku – sporządzenie spisu cenniejszych przedmiotów, skłopotowanie w jednym miejscu dokumentów potwierdzających posiadanie co wartościowszego mienia czy wykonania stałych elementów lub remontów.**
- 4 Zebranie ofert – najlepiej zaprosić kilku agentów i porównać oferty, a w szczególności zasady ustalania sumy ubezpieczenia, wymogów dowodowych przy składaniu roszczenia. Już na tym etapie możemy porozić o warunki ubezpieczenia.**
- 5 Podpisanie umowy z wybranym towarzystwem.**

Z tych dodatków szczególnie ważne będzie ubezpieczenie OC, bo chroni nas przed szkodami wyrządzonymi sąsiadom. Przy czym zwykle w takich pakietach OC ma ograniczony zakres do szkód wyrządzonych w związku z posiadaniem mieszkania (czyli np. zalanie). Na przykład w pakiecie Lew Domownik, mamy OC, które obejmuje czynności życia prywatnego na terytorium RP. Czy to

Ważne! Nie należy wierzyć agentowi na słowo. Jeśli twierdzi, że np. polisa daje ochronę na wypadek powodzi, powinien pokazać mówiący o tym punkt w ogólnych warunkach ubezpieczenia

oznacza to, że taka polisa pokryje też szkody wyrządzone przez nas np. w sklepie? Niestety nie, bo kruczek tkwi w definicji czynności życia prywatnego. Owszem będziemy mieli ochronę na wypadek zalania sąsiada, szkód wyrządzonych przez dziecko, związanych z uprawianiem sportu czy nawet w przypadku spowodowania wypadku drogowego w charakterze przechodnia. Zakres ochrony jest więc spory, ale niepełny i dodatkowo nie obejmuje innych krajów niż Polski. Dlatego co bardziej wybredni klienci powinni jednak zawrzeć odrębną umowę OC. ■

Ekspert radzi

Jak określić sumę ubezpieczenia

Suma ubezpieczenia nie może być za niska, bo w takim wypadku wiele towarzystw stosuje tzw. zasadę proporcji. Polega ona na tym, że odszkodowanie jest obniżane proporcjonalnie do zaniżenia sumy ubezpieczenia. Tylko jeśli towarzystwo nie stosuje tej zasady, klient nie musi się obawiać, że nie otrzyma pełnej wypłaty odszkodowania przy szkodzie częściowej. Przy większych szkodach górną granicą wysokości odszkodowania jest suma ubezpieczenia.

Warto zwrócić uwagę, że część klientów zaniża sumę ubezpieczenia nieruchomości, ubezpieczając ją na kwotę kredytu zaciągniętego na jej zakup. To efekt wątpliwości, czy warto się ubezpieczać, skoro – jak myślą – odszkodowanie dostanie bank. Nic bardziej mylnego. Ubezpieczana jest bowiem nieruchomości, a nie kredyt. W umowie ubezpieczeniowej powinna być podana faktyczna wartość nieruchomości, a nie kwota kredytu. Jeśli klient ma ubezpieczenie tylko do kwoty kredytu, to w przypadku szkody pokryte będzie tylko roszczenie banku, a klient straci swój wkład własny.

Wydaje się, że bezpieczniej jest podać nawet nieco zawyżoną wartość, żeby później nie rozczarować się wysokością odszkodowania po ewentualnej szkodzie. Składki na to ubezpieczenie nie są wysokie. Na przykład za pełne ubezpieczenie domu z wyposażeniem (o wartości 400 tys. zł) rocznie zapłacimy ok. 300 zł. Są trzy sposoby szacowania sumy ubezpieczenia nieruchomości: rynkowa, odtworzeniowa i rzeczywista.

Wartość rynkowa to aktualna cena rynkowa zakupu lub sprzedaży mieszkania na rynku lokalnym. Żeby dobrze ją określić, trzeba pomnożyć metraż mieszkania przez średnią cenę rynkową 1 mkw. mieszkania obowiązującą w danej miejscowości lub określonej dzielnicy miasta. Należy przy tym wziąć pod uwagę wyposażenie o podobnych parametrach i standardzie wykończenia. Takie informacje można uzyskać na stronach internetowych pośredników nieruchomości.

Wartość odtworzeniowa to koszt przywrócenia domu do stanu nowego. Dla domu jest to wartość odpowiadająca kosztom jego odbudowy – w tym samym miejscu z uwzględnieniem dotychczasowych technologii, konstrukcji, standardu wykończenia, wymiarów i materiałów. Oczywiście nie należy uwzględniać ewentualnych udoskonalień, bo za nie i tak ubezpieczyciel nie będzie płacił. Z kolei wartość rzeczywista to wartość odtworzeniowa pomniejszona o faktyczne zużycie.

Najlepiej jeśli suma ubezpieczenia domu jest określana zgodnie z wartością odtworzeniową. Oczywiście klient ma możliwość określenia sumy ubezpieczenia w oparciu o wartość rzeczywistą – w takim wypadku składka będzie niższa, ale nie ma gwarancji pełnego pokrycia szkody. W przypadku wyboru wartości rzeczywistej zużycie – przy dużych szkodach – ustalone jest na podstawie szacunku rzeczoznawcy. Przy mniejszych – określane jest na podstawie tabel uwzględniających takie czynniki, jak wiek domu czy materiały z jakich jest zbudowany.

Część firm stosowała – lub może nawet stosuje – taką metodę, że nawet jeśli klient przy zawarciu umowy wybiera wartość odtworzeniową, to w przypadku zużycia powyżej 50 proc. wysokość odszkodowania obliczana jest z uwzględnieniem tego zużycia. Warto wspomnieć, że takie postępowanie zostało uznane za niekonsumenckie. ■

Not. MAJ

JAKI WIATR WYSTARCZY DO WYPŁATY ZA ZNISZCZENIA	
Prędkość wiatru	Firma
10,8 m/s	Allianz
17,5 m/s	Compensa, Hestia, Uniqa, Generali
24 m/s	PZU, Warta

Ubezpieczenie przed zalaniem domu

[POLISY MIESZKANIOWE] Żadne ubezpieczenie mieszkania nie da ochrony beztrziem klientom, którzy zapominają zakreślić krany. Jedynym usprawiedliwieniem jest przerwa w dostawie wody. Wtedy towarzystwa przyjmują, że każdym zdarza się pomylić, w którym kierunku odkręca się, a w którym zakręca kurki.

MARCIN JAWORSKI

marcin.jaworski@infor.pl

Najczęstszą przyczyną szkód w mieszkaniach jest zalanie. Albo zalewamy sami siebie (a przy okazji sąsiadów z dołu), albo jesteśmy zalani przez sąsiadów mieszkających nad nami. W tym drugim przypadku, jeśli mają polisę odpowiedzialności cy-

wilnej, sprawa jest prosta. Jeśli są winni zalaniu, to ich ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie bez względu na to, czy szkoda jest efektem awarii, czy po prostu niezakreślonych kranów. Szkoda została nam wyrządzona i trzeba ją pokryć.

Pamiętaj o kranach

Nieco więcej problemów może się pojawić, jeśli sami będziemy sprawcami zalania swojego mieszkania i będziemy chcieli pokryć szkody z własnej polisy. I wtedy mało roztropni klienci mogą się rozczarować. Otóż żadne z towarzystw nie wypłaci odszkodowania, jeśli zalanie to efekt niezakreślenia przez nas kranów, jak to zdarza się np. gdy nalewamy wody do wanny i zapominamy, że to

Nie ma co liczyć

na odszkodowanie, jeśli zostawimy odkręcone krany i o tym zapomnimy

umywalki (praktyka towarzystw pokazuje, że wciąż wielu klientów nie ma zamontowanych odpływów na stałe).

Jasno zapisane wyłączenia odpowiedzialności za takie sytuacje mają np. Allianz, Generali, Warta, które piszą w wa-

Ekspert radzi

Jak określić sumę ubezpieczenia ruchomości

EWIA POLAK
ekspert ds.
ubezpieczeń
majątkowych
w Uniią

Stosowanymi metodami ustalania sumy ubezpieczenia na polskim rynku dla rzeczy ruchomych na wypadek kradzieży lub zniszczenia przez żywioł dla produktów mieszkaniowych jest ubezpieczenie na pierwsze ryzyko lub ubezpieczenie na sumy stałe.

W przypadku ubezpieczenia na pierwsze ryzyko ubezpieczający ocenia wysokość przypuszczalnej maksymalnej straty, jaka może wystąpić wskutek zaistnienia wypadku ubezpieczeniowego (np. kradzież). Wysokość zadeklarowanej przez ubezpieczającego sumy ubezpieczenia jest niezależna od faktycznej, całkowitej wartości ubezpieczonego mienia i stanowi górną granicę wypłaty odszkodowania z tytułu wszystkich szkód zaistniałych w okresie ubezpieczenia. Każde odszkodowanie pomniejsza sumę ubezpieczenia (konsumpcja sumy ubezpieczenia). W przypadku ubezpieczenia na pierwsze ryzyko ubezpieczający nie ma obowiązku przedstawienia wykazu mienia ruchomego przyjętego do ubezpieczenia oraz wartości tego mienia. Nie stosuje się też zasady proporcji przy wypłacie odszkodowania, tj. jeżeli zadeklarowana przez ubezpieczającego suma ubezpieczenia mienia jest niższa od jego całkowitej wartości w dniu szkody, odszkodowanie wypłacane jest w takiej proporcji, w jakiej suma ubezpieczenia pozostaje do wartości tego mienia w dniu zaistnienia szkody. Istnieje również możliwość ubezpieczenia mienia ruchomego na sumy stałe. Zasada ta obowiązuje najczęściej wtedy, gdy ubezpieczający wyraża chęć ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych (zniszczenia przez żywioły). W tym przypadku konieczne jest określenie całkowitej wartości mienia będącego w jego posiadaniu. Jeżeli nie zostały określone żadne limity odpowiedzialności, odszkodowanie wypłaca się do wysokości zadeklarowanej sumy ubezpieczenia. Jeżeli ubezpieczający zaniży wartość mienia, zastosowanie znajduje zasada proporcji. Wartość mienia ruchomego określana jest na podstawie indywidualnej wyceny dokonanej przez ubezpieczającego przy pomocy ubezpieczyciela bezpośrednio przed zawarciem umowy ubezpieczenia. Dla uproszczenia procedury stosuje się tzw. wycenę powierzchniową mienia, w której przyjmuje się średnią – wyceną na podstawie statystyk towarzystwa – wartość ruchomości przypadającą na metr kwadratowy. Alternatywą jest wycena szczegółowa, która wymaga jednak od klienta głębszej analizy posiadanego mienia. W przypadku ubezpieczenia rzeczy ruchomych możemy je ubezpieczyć według wartości nowej lub rzeczywistej. Wartość nowa odpowiada kosztom odnowienia, tj. zakupu lub naprawy uszkodzonych, zniszczonych lub utraconych rzeczy ruchomych znajdujących się w miejscu ubezpieczenia. W przypadku zaistnienia szkody ubezpieczyciel wypłaca odszkodowanie, bez zastosowania żadnych potrąceń. Jeżeli zadeklarowana wartość mienia stanowi wartość rzeczywistą, z odszkodowania potrąca się stopień zużycia tego mienia. Przy jego ustalaniu bierze się pod uwagę zarówno naturalne starzenie się mienia, zużycie wynikające z jego używania, jak również rodzaj mienia. Przy czym według wartości nowej ubezpieczane są zwykle ruchomości nie starsze niż 3-5 lat. W pozostałych przypadkach – według wartości rzeczywistej. Tylko w najszybszych wariantach istnieje możliwość ubezpieczenia według wartości nowej, niezależnie od wieku przedmiotów. ■

Not. MAJ

runkach, że odpowiadają za zalanie wskutek niezakreślonych kurków i zaworów, tylko jeśli miała miejsce przerwa w dostawie wody. Allianz i Generali dodają też, że musi to być działanie nieumyślne.

W innych towarzystwach, tj. PZU, Compensa czy Unią, mamy tylko zapis, że towarzystwa odpowiadają za szkody wynikające z nieumyślnego pozostawienia otwartych kranów w urządzeniach wodnych. Na pierwszy rzut oka jeszcze lepiej wygląda oferta Ergo Hesti, która zapisała, że odpowiada za następstwa działania wody, powstałe wskutek pozostawienia otwartych kranów lub innych zaworów w pralce, wirówce czy zmywarce. Trzeba jednak pamiętać, że dalej standardowo wszystkie towarzystwa wyłączają szkody wynikające z rażącego niedbalstwa lub umyślnego działania ubezpieczającego lub domowników. Nie ulega wątpliwości, że pozostawienie otwartych kurków w wannie i opuszczenie łazienki towarzystwo może próbować uznać za rażące niedbalstwo. A zdecydowanie łatwiej jest wykazać właśnie rażące niedbalstwo niż winę umyślną klienta, choć warto pamiętać, że ciężar dowodu będzie spoczywał po stronie towarzystwa.

Łodówka bez prądu

Po lekturze ogólnych warunków ubezpieczenia powstaje też pytanie, które towarzystwo zapłaci za parkiet zalany przez wodę z lodówki lub zamrażarki, która rozmorzi się wskutek braku prądu? W dużych miastach i przy nowych lodówkach ryzyko wystąpienia takiej szkody jest małe. Ale posiadacze starego sprzętu, w miejscowościach, gdzie przerwy w dostawie prądu są częste, powinni na to zwrócić uwagę. Dlaczego? Bo w niektórych przypadkach wyłączenie odpowiedzialności towarzystwa jest albo pewne, albo bardzo prawdopodobne. W Compensie zalanie musi być efek-

Ważne! W żadnym wypadku nie dostaniemy odszkodowania, jeśli po prostu zostawimy odkryte kran i zapomnimy o nich. Jedynym usprawiedliwieniem jest okresowy brak wody

tem awarii: pralki lub zmywarki, ewentualnie urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej lub grzewczej. W Allianz objęte polisą jest zalanie wynikające z awarii wyposażenia połączonego na stałe z systemem rur (np. pralki, wirówki, zmywarki). Podobny zapis znajdziemy też w Ergo Hestia. W Unią wśród sprzętu, z którego może wydostać się woda mamy co prawda lodówkę, ale towarzystwo odpowiada tylko za skutki wycieku w wyniku awarii lodówki, a nie przerwy w dostawie prądu. W PZU mamy też przyjęcie odpowiedzialności za zalanie wynikające m.in. z awarii urządzeń wodnych. Przy czym nie wiadomo, co się w tej kategorii znajduje, czy tylko pralka lub zmywarka czy też lodówka.

Tylko w Generali znajdziemy zapis, że towarzystwo odpowiada za zalanie będące skutkiem wydostania się wody z lodówki, zamrażarki oraz innych podobnych urządzeń chłodniczych, a wynikające z czasowego braku zasilania prądem niezwiązanym z działaniem ubezpieczającego.

Iluzja dla akwarystów

Posiadacze akwariów też mogą się rozczarować, bo większość towarzystw w ogóle nie wspomina o szkodach wynikających z zalania w wyniku pęknięcia akwarium, a przecież w ten sposób może wydostać się kilkanaście czy kilkadziesiąt litrów wody.

Przy czym jeśli np. agent Allianz czy Unią powie, że jego firma zapłaci wtedy odszkodowanie, warto poprosić go, żeby wskazał nam ten punkt w warunkach ubezpieczenia. A tam przeczytamy, że pęknięcie akwarium musi być samostanne, czyli niezależne od działań ubezpieczonego, jego osób bliskich, osób trzecich lub zwierząt domowych. Dodatkowo Allianz precyzuje, że wyciek może być efektem rozszczelnienia lub uszkodzenia akwarium lub jego osprzętu. Widać więc, że towarzystwa w szczegółowym opisie znacznie zawężyły zakres swojej odpowiedzialności. Na tych samych zasadach Unią odpowiada też za zalanie wodą z łózka wodnego.

Ergo Hestii i Warcie mamy wyraźnie napisane, że towarzystwa odpowiadają za zalanie wodą na skutek zbitcia akwarium. Nie warto jednak cieszyć się za wcześnie ze znalezienia dobrej

KIEDY ODSZKODOWANIE

Odszkodowanie za zalanie dostaniemy bez większych problemów, jeśli:

- zalał nas sąsiad lub straż pożarna w czasie akcji gaszenia pożaru
- pękła rura od wody, centralnego ogrzewania, kanalizacji (ale pod warunkiem, że utrzymaliśmy ją w dobrym stanie technicznym, np. nie było widać na wierzchu rdzy)
- cofnęły się ścieki lub woda z kanalizacji (a nie do nas należało zapewnienie jej utrzymywania w należytym stanie, np. przez wypompowanie szamba na czas)
- zalanie wynika z opadów atmosferycznych lub topniejącego śniegu (pod warunkiem właściwego zabezpieczenia, konserwacji i stanu dachu, okien czy drzwi)

Wypłata za zalanie nie będzie oczywista, jeśli to efekt:

- wycieku wody ze stuczonego akwarium
- rozmożenia lodówki w wyniku braku prądu

oferty. W Warcie kilka punktów wyżej znajdziemy wyłączenie szkód wynikających z działania zwierząt należących do ubezpieczonego, co ogranicza zakres ochrony. Dodatkowo w obu towarzystwach wyłączono są szkody wynikające z rażącego niedbalstwa ubezpieczonego, osób bliskich lub pomocy domowej. A za takie może być np. uznane przechodzenie z kijem od szcztaki koło akwarium czy inne podobne działanie tych osób. Na szczęście zgodnie z nową konstrukcją kodeksu cywilnego, to towarzystwo będzie musiało udowodnić rażące niedbalstwo klienta.

W tekście oparto się na warunkach ubezpieczeń: Allianz–Wszystko co w domu, Compensa–Rodzina, PZU Ubezpieczenie Mieszkań, PZU – Ubezpieczenie budynków i lokali mieszkalnych, Generali – Lew Domownik, Unią – Dom&Szczęście, Warta – Dom Komfort. ■

Ochrona mienia firmowego w domu

[POLISY MIESZKANIOWE] Osoby prowadzące działalność gospodarczą w domu nie zawsze mogą liczyć na ochronę ubezpieczeniową wykorzystywanego do niej mienia, a jeśli już, to trzeba opłacić dodatkową składkę. Dla niektórych istotnym i dotkliwym wyłączeniem będzie jednak brak pokrycia kosztów odzyskania dokumentów.

MARCIN JAWORSKI
marcin.jaworski@infor.pl

W czasach modnego samozatrudnienia i telepracy wiele osób do pracy ma kilka metrów, bo tyle trzeba, żeby przenieść się do miejsca pracy. Efekt jest taki, że mają w domu firmowe sprzęty czy dokumenty. Jak to ma przełożyć na ubezpieczenie? Takie, że ten sprzęt albo jest w ogóle nieobjęty standardową polisą mieszkaniową albo trzeba wyraźnie zadeklarować jego posiadanie i opłacić dodatkową składkę z tego tytułu. Mało tego, czasem wymagana jest deklaracja, czy w domu lub mieszkaniu prowadzona jest działalność gospodarcza na etapie zaawansowania umowy, bo w takim wypadku naliczana jest wyższa składka. Trze-

Ważne! Jeśli ktoś szuka oferty gwarantującej pokrycie wyższych kosztów odzyskania dokumentów czy ich ratowania, musi niestety poszukać w ofertach ubezpieczeń dla firm

ba to zrobić, nawet jeśli polisa mieszkaniowa nie obejmuje przedmiotów służących do prowadzenia tejże działalności.

Problem z podziałem

Powstaje jednak problem praktyczny: jak rozdzielić te kategorie mienia po szkodzie?

– W przypadku gdy trudno jest rozdzielić, które z ubezpieczonych ruchomości domowych czy stałych elementów znajdujących się w mieszkaniu lub domu służą wyłącznie celom prywatnym, a które wyłącznie działalności gospodarczej (np. komputer, drukarka, fax, telefon) – udzielamy ochrony ubezpieczeniowej – mówi Iwona Mazurek, z Biura Prasowego Warty.

Przykładem może być tu prowadzenie w ubezpieczonym lokalu/domu np. kancelarii prawniczej, gabinetu stomatologicznego czy też biura rachunkowego – gdzie ruchomości domowe tam zgromadzone mogą służyć zarówno celom prywatnym, jak i służbowym.

– Nie będzie jednak odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkody, które powstaną w wyposażeniu specjalistycznym, np. gabinetu stomatologicznego – mówi Iwona Mazurek.

Przypomina też, że w ramach ubezpieczeń mieszkaniowych przedmiotem ubezpieczenia nie mogą być również jakiegokolwiek reklamy, tablice informacyjne umieszczone na ubezpie-

czonym przez posiadacza budynku, nawet gdyby te przedmioty były jego własnością.

Wyłączenie odpowiedzialności

Jeśli już znajdziemy towarzystwo, które zgodzi się ubezpieczyć mienie potrzebne do prowadzenia działalności gospodarczej, to trzeba pamiętać o wyłączeniu odpowiedzialności za szkody, jeśli była ona prowadzona bez odpowiednich zezwoleń. Ochroną nie będą też objęte materiały i towary służące do prowadzenia działalności, jeśli nie mamy zezwoleń na ich przechowywanie w danym miejscu. W warunkach ubezpieczeń (np. w PZU) można też znaleźć wyłączenie odpowiedzialności za przedmioty zgromadzone w ilościach wskazujących, że są przeznaczone na handel.

Nie bez znaczenia dla prowadzących firmę mogą być szkody polegające na utracie lub zniszczeniu dokumentów. Niestety większość standardowych warunków ubezpieczeń mieszkań w ogóle wyłącza odpowiedzialność towarzystwa za zniszczone dokumenty, głównie dlatego, że trudno wycenić ich wartość. W lepszych wariantach ubezpieczenia pojawia się tylko możliwość pokrycia kosztów wymiany dokumentów. Ale zwykle opiewa ona na niski limit (np. 600 zł w Unią), co wystarcza na pokrycie kosztów związanych ze zniszczeniem dowodem osobistym, paszportem czy prawem jazdy. ■

Pomoc na telefon coraz popularniejsza

[POLISY MIESZKANIOWE] Choć usługi pomocy assistance mają z założenia być często wykorzystywane, to jednak towarzystwa tak konstruują ofertę, żeby interweniować możliwie rzadko. Na przykład obiecują wysłanie ślusarza, żeby naprawił zamki, ale tylko po włamaniu. Ale są też oferty, które dają takie prawo również jeśli klucze zgubiliśmy, zostały automatycznie zamknięte w mieszkaniu czy po prostu zepsuł się zamek.

MARCIN JAWORSKI
marcin.jaworski@infop.pl

Niewiele osób wie, że usługi assistance dodawane są do ubezpieczeń mieszkań od prawie 10 lat. Pierwsze takie oferty pojawiły się bowiem w bogatszych pakietach ubezpieczeń mieszkań oferowanych przez Wartę i PZU. Ten przykład pokazuje, jak szybko rozwijają się w Polsce ubezpieczenia, bo obecnie niemal w każdym pakiecie ubezpieczeń mieszkań mamy usługi assistance. Jednak rozwój oferty nie nadąża za rozwojem świadomości klientów, czego można po takich usługach oczekiwać. A zakres usług może być duży, bo obejmuje od podstawowego assistance technicznego, czyli np. wezwanie ślusarza, stolarza, szklarza, hydraulika, elektryka czy dekarza. Do tego dochodzą coraz bardziej zaawansowane usługi pomocy w razie awarii urządzeń RTV/AGD. Hitem jest też pomoc medyczna, której zalety podkreśla się głównie rodzicom dzieci czy osobom mieszkającym samotnie. Tym grupom poleca się też usług informacyjnych.

Ślusarz nie zawsze przyjedzie

Niestety, w pakietach assistance, podobnie jak w innych elementach oferty ubezpieczeniowej, aż się roi od kruczków, które przynoszą rozczarowanie, gdy klient chce skorzystać z oferty. Na przykład częstym i prostym przykładem usługi interwencyjnej jest prawo do wezwania ślusarza. Często agenci przekazują: zatnie się panu zamek, dzwoni pan do call center i oni przysyłają ślusarza, który go otworzy. I rzeczywiście tak jest, ale nie we wszystkich towarzystwach. Na przykład w PZU assistance daje prawo do wezwania ślusarza, ale dopiero w przypadku konieczności wymiany zamków po kradzieży z włamaniem. Do tego towarzystwo pokrywa tylko koszty dojazdu i jego pracy do 400 zł (nie zapłaci więc za wymieniany zamek). Pewnym plusem wydaje się prawo do trzech interwencji. Pytanie tylko, komu z czytelników zdarzyły się więcej niż trzy włamania w roku? Równie dobrze towarzystwo mogłoby zagwarantować taką usługę bez limitu i wyglądałoby to z punktu widzenia marketingowego jeszcze lepiej. W Generali mamy ten sam limit kwotowy, ale ślusarza możemy wezwać tylko raz, ale w trzech przypadkach: utraty kluczy wskutek kradzieży z włamaniem w miejscu zamieszkania, wsku-

tek rabunku i zatrzaśnięcia kluczy w mieszkaniu. Tu również za sam wymieniany zamek płacimy z własnej kieszeni. Większe możliwości mamy natomiast w Warcie. Tam jeśli interwencja ślusarza jest konieczna po włamaniu, to koszty jego usług nie mogą być wyższe niż 1200 zł i obejmują nie tylko dojazd i pracę na miejscu, ale też koszty wkładek do zamków czy zawiasów. Konieczność interwencji ślusarza może też wynikać z utraty kluczy, zatrzaśnięcia lub uszkodzenia zamka. Tu jednak mamy limit 400 zł i ma on pokryć tylko koszty dojazdu i robocizny, bez kosztów części użytych do naprawy.

Po co serwisant

W ostatnich latach w ofertach ubezpieczycieli pojawiły się usługi pomocy w razie awarii urządzeń RTV/AGD z pokryciem kosztów robocizny specjalisty, mającego naprawić usterkę na miejscu w ubezpieczonym lokalu. Niestety mamy tu przykład iluzorycznej ochrony, bo obecnie większość awarii pochodzenia elektronicznego może być naprawiona właściwie jedynie w serwisie – najlepiej autoryzowanym, aby uniknąć powikłań lub utraty gwarancji technicznej na sprzęt. Taka pomoc może być przydana tylko w przypadku nieskomplikowanych uszkodzeń. W przypadku poważniejszych plussem jest tylko to, że towarzystwo może się zobowiązać do oddania sprzętu do serwisu. Niestety większość ofert przewiduje, że towarzystwo pokrywa koszty takich usług tylko w zakresie dojazdu i robocizny. Dodatkowo na oba elementy przyznawany jest wspólny limit. Zdarzyć się wtedy może, że wysłanie specjalisty do odległej podmiejskiej miejscowości może skosztować wyłącznie na przejazd cały limit przeznaczony na pomoc Assistance.

Niestety takiej usługi nie znajdziemy w pakiecie PZU czy Generali. W Warcie natomiast mamy prawo do dwóch bezpłatnych interwencji w roku i możliwość organizacji (bez pokrycia kosztów) kolejnych. Przy czym koszty (dojazdu, usługi i części) każdej z nich nie mogą być wyższe niż 400 zł. Ale uwaga! Takie świadczenie dotyczy tylko sprzętu AGD, RTV i PC, który ma nie więcej niż sześć lat. Dodatkowym warunkiem naprawy sprzętu jest udokumentowanie przez ubezpieczonego daty nabycia sprzętu, co oznacza, że musimy mieć albo paragon, albo kartę gwarancyjną. Na szczęście towarzystwo dopuszcza jednak możliwość określenia wieku przez przybyłego specjalistę. Ale jest też kilka innych ostrych. Na przykład sprzęt PC, to tylko komputery stacjonarne i monitory (a więc laptopy już nie), zakupione przez ubezpieczonego jako sprzęt fabrycznie nowy. Nie uzyskamy więc pomocy w razie awarii drukarki, skanera czy klawiatury. Ważnym ostryem jest też konieczność użytkowania sprzętu zgodnie z instrukcją obsługi.

Medyk na pomoc

Coraz chętniej wykorzystywane przez ubezpieczonych jest też świadczenie pomocy medycznej. Najczęściej chodzi o usługę zorganizowania i (lub) opłacenia wizyty domowej lekarza pierwszego kontaktu. Tutaj dla ubezpieczonego najważniejsze jest,

USŁUGI W PAKIECIE ASSISTANCE

- Usługi informacyjne (medyczne, turystyczne, rozrywkowe, prawne itp.)
- Pomoc techniczna (interwencja specjalistów: ślusarza, stolarza, szklarza, hydraulika, elektryka czy dekarza)
- Naprawa sprzętu AGD/RTV
- Pomoc medyczna

NOWE TRENDY

Na Zachodzie są już popularne albo dopiero rozwijają się zupełnie nowe rodzaje usług assistance, które w Polsce dopiero zdobywają rynek. Można zaliczyć do nich:

- usługi typu concierge obejmujące organizację imprez domowych, zamówienie dostawy kwiatów lub lekarstw (dla segmentu VIP)
- Teleassistance, polegający na monitorowaniu stanu zdrowia klienta (dla osób samotnych, niesamodzielnych)
- Mobilassistance – usługa monitorowania miejsca pobytu (np. dla rodziców dzieci)

czy usługa ta w ogóle dotyczy przypadków nagłego zachorowania. Niestety niektórzy ubezpieczyciele ograniczają interwencje assistance wyłącznie do skutków nieszczęśliwego wypadku, co w połączeniu z zapisami o obowiązku powiadomienia pogotowia ratunkowego powodować może praktycznie konieczność opłacenia wizyty we własnym zakresie. Jeżeli wizyta lekarska w razie choroby jest możliwa, najczęściej obwarowana jest nie tylko limitem kwotowym, ale także ilościowym (limit maksymalnie 1-2 interwencji w roku). Warto też upewnić się, czy świadczenie oferowane jest w wariancie rodzinnym, który obejmuje on wszystkich współzamieszkujących pod adresem wskazanym na polisie – czy też krąg osób mogących skorzystać z usługi pomocy medycznej jest w jakiś sposób ograniczony, np. do najbliższej rodziny.

Dzwono po informację

Coraz częściej ubezpieczeni posiadacze mieszkaniowych polis assistance korzystają z oferty usług informacyjnych i organizacyjnych. Telefon do assistance mieszkaniowego może obejmować więc także zarówno uzyskanie kontaktu do glazurnika, mechanika samochodowego, lekarza specjalisty, jak i opiekunki do dziecka. Według danych firm assistance coraz częściej docenianą możliwością jest uzyskanie od lekarza konsultacji przez telefon przez 24 godziny na dobę. Korzystają z tego często samotne matki i osoby starsze. Chętnie sięgają po telefon również młodzi ludzie, a typowe pytanie brzmi: czy po lekarstwie x mogę pić alkohol?

W tekście oparto się na warunkach ubezpieczeń: Allianz Home Assistance, PZU Assistance DOM, Generali Lew Domownik, Warta Dom Komfort. ■

Ekspert radzi

Jak korzystać z assistance technicznego

MICHAŁ KRZYŻANOWSKI
dyrektor departamentu handlowego Inter Partner Assistance Polska

Najczęściej spotykana w programach i zarządzeniem najchętniej wykorzystywaną przez ubezpieczonych usługą gwarantowaną w ramach assistance domowego jest pomoc specjalisty (np. ślusarza, hydraulika, elektryka, szklarza, dekarza, specjalisty od systemów alarmowych lub technika urządzeń grzewczych) w razie szkody mieszkaniowej, awarii instalacji domowych, zacięcia się zamka, a nawet zgubienia lub kradzieży kluczy do jedynych drzwi wejściowych. Jednak nie wszystkie programy assistance pozwalają na tak szeroką interpretację technicznej szkody assistance – zarówno w definicjach ryzyk objętych ubezpieczeniem jak i w wyłączeniach drzewia często kruczki niepozwalające w pełni skorzystać z usługi. Główny problem polega na interpretacji, jaki rodzaj awarii instalacji domowych jest objęty ubezpieczeniem, a jaki nie. Ubezpieczony powinien poszukać w OWU informacji, czy ma prawo oczekiwać pomocy hydraulika przyslanego z assistance np. w przypadku samoistnego pęknięcia rury kanalizacyjnej w pionie biegnącym przez mieszkanie. Często programy assistance wyłączają pomoc w przypadku awarii, za które odpowiada administracja budynku. W przypadku, kiedy leje się woda i telefon nie pozwala na szybkie uzyskanie pomocy, taka interpretacja – mimo iż oparta na racjonalnych podstawach – często powoduje konflikt pomiędzy ubezpieczonym a ubezpieczycielem. W przypadku z kolei instalacji elektrycznej spór kompetencyjny dotyczy przyłączy i urządzeń elektrycznych – niektórzy ubezpieczyciele nie biorą odpowiedzialności tylko za warunki lub bezpieczniki, inni wyłączają również awarie wszelkich urządzeń domowych (także te zabudowane) podłączonych do sieci elektrycznej.

W przypadku często realizowanych interwencji ślusarza po włamaniu ubezpieczonego powinno interesować, czy jego ubezpieczenie pokrywa tylko koszt robocizny czy też może liczyć na pokrycie kosztu zamka lub nawet nowych drzwi (niektórzy asystorzy realizując usługę serwisową poprzez naprawę realizują de facto wypłatę ubezpieczenia majątkowego i pokrywają wszystkie koszty napraw i elementów do wymiany w ramach sumy ubezpieczenia mieszkania). Ważne jest, aby była możliwa szybka interwencja assistance bezpośrednio po włamaniu. Dlatego najlepiej jest zostawić sąsiadom lub rodzinie upoważnienie do zgłoszenia zdarzenia w assistance (niektórzy ubezpieczyciele odnotowują od razu osoby uprawnione do takich zgłoszeń na polisie). Wtedy nawet jeśli właściciel mieszkania lub domu nie wrócił z podróży, sąsiad lub członek rodziny może zamówić w Centrum Alarmowym Assistance usługę ochrony mienia lub ślusarza.

W ostatnich latach w ofertach ubezpieczycieli pojawiły się usługi pomocy w razie awarii urządzeń RTV/AGD z pokryciem kosztów robocizny specjalisty, mającego naprawić usterkę na miejscu w ubezpieczonym lokalu. Do gwarancji tych należy podchodzić z pewną rezerwą, gdyż obecnie większość awarii pochodzenia elektronicznego może być naprawiona właściwie jedynie w serwisie – najlepiej autoryzowanym, aby uniknąć powikłań lub utraty gwarancji technicznej na sprzęt. Jednakże w przypadku nieskomplikowanych uszkodzeń taka pomoc może być nieoceniona, nawet jeśli liczba interwencji w ciągu okresu ubezpieczenia może być ograniczona. ■

Not. MAJ

Ważne! Jeśli masz polisę assistance mieszkaniowego, koniecznie noś przy sobie numer do call center, które organizują ci w miarę potrzeby pomoc

Twoja nieruchomości

cykl 6 poradników przez dwa tygodnie w poniedziałki, środy i czwartki w Gazecie Prawnej



Pierwszy poradnik już w poniedziałek

Jak po zmianie przepisów sprzedać lub darować mieszkanie bez podatku

Ekspert radzi

Jak osuszyć zalane mieszkanie

JERZY MICHAŁOWSKI
dyrektor Belfor
Polska

Po zalaniu mieszkania czy domu większość osób otworzy okna i wstawi jakiś piecyk czy dmuchawę z ciepłym powietrzem, żeby szybciej wysuszyć pomieszczenie. Efekt będzie jednak przeciwny, ponieważ w wyższej temperaturze znakomicie zaczynają rozwijać się pleśnie. Takie postępowanie niemal gwarantuje, że za pewien czas trzeba będzie odgrzybiać mieszkanie czy nawet skuwać tynki. Tak będzie szczególnie przy ścianach pokrytych tapetą, farbą emulsyjną, boazerią drewnianą czy jej imitacją z PCV lub płytami gipsowo kartonowymi.

Mieszkanie należy suszyć suchym i chłodnym powietrzem, zamykając drzwi i okna (szczególnie w lato, gdzie napływ ciepłego i wilgotnego powietrza pogarsza sytuację). Najpierw trzeba możliwie szybko usunąć wodę z pomieszczenia i przystąpić do suszenia, żeby nie zaczęły roznosić się grzyby, których rozwojowi sprzyja parująca woda i ciepło. Jeśli dopuści się do zagzybienia, trzeba najpierw je usunąć, a dopiero potem osuszać. Szybka reakcja może nawet uratować parkiet, niestety nie we wszystkich przypadkach. Najprostsza i najtańsza metoda osuszania jest stosowanie tzw. suszarki kondensacyjnej. W uproszczeniu działa ona w ten sposób, że skrapla wilgoć z powietrza. Obniża w ten sposób wilgotność powietrza, co powoduje wysychanie w ścian.

W ciągu godziny suszarka używana w pokojach o powierzchni do 25 m², jest w stanie skropić nawet 2,5 litra wody. Zwykle cały proces osuszania trwa 14 dni i dla jednego takiego pomieszczenia kosztuje około 500 zł. Bardziej skomplikowane jest suszenie w przypadku, kiedy woda dostała do izolacji w ścianach, podłogę czy sufity. W takich przypadkach należy stosować suszarki adsorpcyjne (koszt osuszenia warstwy izolacyjnej jastrychu o powierzchni 25 m² to około 3 tys. zł). Dodatkowo musimy nawiercać otwory w murach, ścianach lub sufitych. Zalecą tę metody jest to, że nie trzeba np. skuwać podłogi i kłaść nowej wylewki i podłogi, co nie tylko jest drogie, ale i czasochłonne, tylko dlatego że zalana została warstwa izolacyjna styropianu. Z kolei przy suszeniu domów z drewna trzeba zachować szczególną ostrożność, ponieważ można takie elementy przesuszyć, co spowoduje pękanie czy poskręcanie się elementów. Z sukcesem udało się osuszyć nawet drewniany domek z bali, w którym woda lała się przez tydzień, a przez wysokie temperatury jesienią zagzybienie rozwinęły się znakomicie. Gdyby nie osuszenie, mielibyśmy szkodę całkowitą, czyli towarzystwo musiałoby wypłacić równowartość domu. Niestety przy dużym zalaniu i drewnianym domu nie można zagwarantować, że suszenie się powiedzie. Każde zalanie dobrze jest sprawdzić przeprowadzając specjalistyczne pomiary, które pozwolą ocenić stopień zawilgocenia, jego głębokość i wybrać metodę osuszania. Zalanie ciepłą wodą zwiększa ryzyko np. wypaczenia się parkietu i zagzybienia. Jeśli dodatkowo zalanie to efekt obfitych deszczów, powodzi, cofnięcia ścieków z kanalizacji czy zwykłej awarii wężyka przy zmywarce lub pralce, wtedy dochodzi jeszcze ryzyko różnych reakcji chemicznych i rozwoju mikroorganizmów. W tym wypadku kluczowe będzie przed przystąpieniem do suszenia dokładne usunięcie zalegającej wody oraz czyszczenie i dezynfekcja pomieszczeń. ■ **Not. MAJ**

Dział III Odszkodowania

Gwarancję wypłaty dają tylko ważne atesty

Towarzystwa kuszą dodatkowymi zniżkami w składce za zabezpieczenia przeciwpożarowe czy przeciwkradzieżowe, najlepiej atestowane. Problem w tym, że jeśli atesty straciły ważność, ubezpieczyciel zmniejszy nam odszkodowanie o procent udzielonej zniżki.

MARCIN JAWORSKI

marcin.jaworski@infor.pl

Stosując zabezpieczenia przed kradzieżą czy pożarem, można obniżyć składkę nawet o 50-60 proc. Nic więc dziwnego, że chętnie deklarujemy, że nasze drzwi czy zamki mają stosowny atest. Niestety, dopiero po szkodzie okazuje się, że byliśmy w błędzie. Nie wiele osób wie, że atesty przyznawane są na określony czas. Najczęściej, szczególnie w odniesieniu do zamków, przyznaje je Instytut Mechaniki Precyzyjnej. To, czy zabezpieczenie ma atest, można sprawdzić na stronach internetowych instytucji certyfikujących.

Sprawdzaj atesty

Informacja o nich powinna znajdować się w dokumentach, które dostajemy przy zakupie atestowanych drzwi czy okien, albo znajduje się na specjalnych naklejkach na atestowanych przedmiotach. Można wreszcie zadzwonić do producenta danej rzeczy i zapytać o ważność atestu albo przynajmniej dokładnie określić rodzaj zabezpieczenia, co pozwoli potem znaleźć jednostkę go certyfikującą np. w internecie.

Istotne jest też, że jeśli zabezpieczenie nie zadziała, towarzystwo może zmniejszyć odszkodowanie o procent udzielanej zniżki czy nawet odmówić wypłaty odszkodowania. Przy czym musi wykazać, że to zawinił nie sprzęt, ale montująca go firma czy osoba, która miała uaktywnić np. alarm. Dlatego jeśli już wydaliśmy pieniądze na alarm, to niech założy go specjalistyczna firma, która ma stosowne autoryzacje producentów, bo przeszła przeszkole-

nia z ich instalacji. Niestety praktyka pokazuje, że sporo osób instaluje taki alarm na własną rękę i potem zdarza się, że nie działa on tak, jak powinien. Jakże są tego konsekwencje: odmowa czy ograniczenie wypłaty odszkodowania? To zależy od tego, czy zastosowane zabezpieczenia były wymaganiem minimum, bez których towarzystwo nie zgodziłoby się na zawarcie umowy, wtedy sankcją jest odmowa wypłaty. Takie wymogi (np. alarm przeciwkradzieżowy, dwa zamki atestowane itp.) pojawiają się zwykle przy wyższych sumach ubezpieczenia.

Różne progi

Przy czym warto zauważyć, że nie obowiązują tu jednolite standardy na rynku i poszczególni ubezpieczyciele mają różne progi i różne wymogi dotyczące zabezpieczeń. Na przykład Warta wymaga dodatkowych zabezpieczeń w postaci alarmu z monitoringiem tylko w przypadku ubezpieczenia tzw. ruchomości specjalnych, czyli np. dzieł sztuki czy biżuterii. Jeśli nie ubezpieczamy takich rzeczy, za takie zabezpieczenie dostaniemy dodatkowo 30 proc. zniżki. Przy czym towarzystwo wymaga potwierdzenia posiadania takiego alarmu z interwencją patrolu pisemną umową z firmą ochroniarską. Z kolei Generali wymaga takiego systemu, jeśli ubezpieczamy ruchomości od kradzieży z włamaniem i rabunku na kwotę powyżej 100 tys. zł, a lokal znajduje się na parterze. Przy mniejszych wartościach (powyżej 50 tys. zł) mamy alternatywę: albo alarm z patrolem interwencyjnym, albo mieszkanie musi być zamknięte na dwa różne zamki wielozastawkowe, w tym jeden atestowany i dodatkowo w oknach muszą być kraty lub atestowane żaluzje antywłamaniowe lub szyby antywłamaniowe przynajmniej klasy P3. Jeśli ubezpieczane mienie jest mniej warte, to za takie zabezpie-

JAK ZACHOWAĆ SIĘ PO SZKODZIE

- Niezwłocznie trzeba poinformować o kradzieży czy pożarze, odpowiednio policję czy straż pożarną
- Niezwłocznie, ale nie później niż w określonym w ogólnych warunkach ubezpieczenia terminie, trzeba o szkodzie poinformować towarzystwo
- 7-14 dni ma klient na dostarczenie swojej wyceny szkód, spisu skradzionych rzeczy itp.
- 30 dni od zawiadomienia o wypadku ma towarzystwo na wypłatę odszkodowania. Tylko jeśli w tym terminie niemożliwe jest ustalenie odpowiedzialności towarzystwa albo wysokości świadczenia, klient może czekać dłużej. Ale towarzystwo musi dolożyć należytej staranności przy postępowaniu likwidacyjnym i w ciągu 14 dni od wyjaśnienia sprawy, wypłacić odszkodowanie. Tak zwaną kwotę bezsporną ma wypłacić w ciągu 30 dni

WAŻNE ADRESY

- Sprawdzić atesty zamków, drzwi czy okien można na stronach:
- www.imp.edu.pl - Instytut Mechaniki Precyzyjnej
- www.itb.pl - Instytut Techniki Budowlanej

czenia są dodatkowe zniżki. Przy czym, jeśli atest już wygasł, to właśnie o procent udzielonej zniżki jest korygowane odszkodowanie. Widać więc, że jeśli nie mamy pewności, czy atest jest ważny, lepiej nie dać się skusić na obniżkę składki. Oszczędzimy kilkadziesiąt złotych, a ryzykujemy późniejszą potrącenie kilku tysięcy z odszkodowania. ■

Jakie zniżki za zabezpieczenia?										
Firma	Allianz Polska	Compensa	CU	Ergo Hestia	Generali	PZU	Unią	Warta		
Nazwa ubezpieczenia	Wszystko co w domu, Pod własnym dachem (w proc.)	Compensa Rodzina (w proc.)	Locum Apartament, Locum Rezydencja	Hestia 1, Hestia 7, Ubezpieczenie mieszkań i domów jednorodzinnych	Pakiet Diamentowy (w proc.)	Domownik (w proc.)	Bezpieczny Dom (w proc.)	Dom & Szczęście (w proc.)	Warta Dom, Warta Dom Komfort (w proc.)	
Rodzaj zabezpieczenia	Wysokość zniżki									
System alarmowy połączony z jednostkami straży pożarnej, firmą ochrony mienia lub policją	Do 30	do 20	15-25 ¹	30	25	25	do 30 ³	40	30	
System alarmowy wywołujący alarm lokalny		do 10	10	10	10	10		10		
Całodobowy dozór			10-20 ²	35	25	25		30 ⁴	10-30 ⁵	
Drzwi antywłamaniowe		do 15	10	15	15	15		15	20	
Kraty, rolety przeciwłamaniowe, szyby antywłamaniowe w oknach		do 10	10		5	5			10	
Zamek z certyfikatem									5	5
Blokady antywłamaniowe										5
Domofon					5		5			
Przeciwpożarowa instalacja sygnalizacyjno-alarmowa	Ustalana indywidualnie	do 10	5		do 20					
Maksymalna łączna zniżka	do 50	50	50	60	60	40	30	50	60	

1 alarm z monitoringiem z powiadomieniem policji lub agencji ochrony mienia z maksymalnym czasem dojazdu do 10 min. od momentu odebrania zgłoszenia - 25%, ze średnim czasem dojazdu do 10 min. od momentu odebrania zgłoszenia (np. w nocy do 5 min., w dzień maksymalnie do 15 min.) - 20%, z maksymalnym czasem dojazdu do 15 min. od momentu odebrania zgłoszenia - 15%

2 całodobowy dozór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego wykonywany przez pracowników agencji ochrony mienia - 20%, całodobowy dozór osiedla/budynku wielorodzinnego wykonywany przez pracowników agencji ochrony mienia - 10%

3 w ubezpieczeniu mieszkań nie ma dokładnie określonych zniżek za poszczególne rodzaje zabezpieczeń, agent PZU ustala wysokość zniżki na podstawie własnej oceny ryzyka

4 osiedle nadzorowane całodobowo

5 całodobowy dozór lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego - 30%, całodobowy dozór osiedla lub budynku wielorodzinnego - 10%

Źródło: Oigma, zakłady ubezpieczeń, opracowanie Miesięcznik Ubezpieczeniowy. Pominięto inne zniżki, np. za kontynuację umowy.

Prawo i Życie

Piątek, 12 października 2007

Pytania i odpowiedzi

PODATKI

Podatek od mieszkania w spadku, nowa ulga rodzinna, konsekwencje zakupu używanego auta i mieszkania na rynku wtórnym

PODATKI

Ulga rodzinna przy różnych dochodach

2 Oboje z mężem prowadzimy firmy, a przychody z działalności opodatkowujemy ryczałtem. Jestem dodatkowo zatrudniona na podstawie umowy o pracę i z tego tytułu płacę podatek na zasadach ogólnych. Wychowujemy dwoje dzieci w wieku szkolnym. Czy będziemy mogli skorzystać z ulgi rodzinnej w podatku dochodowym?

Tak, trzeba pamiętać, że z ulgi rodzinnej uwzględnianej po raz pierwszy w rozliczeniu rocznym za 2007 roku będą mogli skorzystać jedynie podatnicy uzyskujący dochody opodatkowane na ogólnych zasadach, przy zastosowaniu skali podatkowej. Jest to podstawowy i w zasadzie jedyny warunek konieczny do skorzystania z odliczenia. Oznacza to, że z ulgi nie mogą korzystać osoby opodatkowane według zasad szczególnych, czyli kartą podatkową, ryczałtem lub podatkiem liniowym. Wysokość preferencji, która w rozliczeniu za ten rok wyniesie 1145,08 zł na każde dziecko, może być odliczana od podatku jednego z rodziców lub od podatku obojga, w proporcji przez nich określonej. Oznacza to, że do skorzystania z ulgi w zupełności wystarczy, aby jeden z rodziców uzyskiwał dochody opodatkowane według zasad ogólnych. Uzyskiwanie przez podatnika dochodów opodatkowanych zarówno według skali, jak i zasad szczególnych również nie jest przeciwwskazaniem do skorzystania z preferencji. Wynika to z tego, że przychody ze stosunku pracy są odrębnym źródłem przychodu podlegającym opodatkowaniu według progresywnej skali podatkowej, a ich rozliczenie nie podlega kumulacji z dochodami opodatkowanymi według form zryczałtowanych lub podatkiem liniowym. W opisanym przypadku rodzina będzie mogła zatem skorzystać z ulgi na każde dziecko, pomniejszając podatek tego z rodziców, który oprócz dochodów z działalności gospodarczej uzyskuje również dochody opodatkowane na ogólnych zasadach. Ulgę należy uwzględnić w składanym rocznym zeznaniu podatkowym (lub rocznym obliczeniu podatku przez płatnika). ■

PODATKI

Ustalenie wartości dla potrzeb PCC

3 Udało mi się nabyć samochód osobowy po bardzo okazjonej cenie. Dowiedziałem się, że od tej transakcji powinienem zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych. Czy istnieją jakiegokolwiek zasady określania podstawy opodatkowania, czy wystarczy wpisać w deklaracji cenę z umowy?

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych przy umowie sprzedaży ciąży za-

Zwolnienia do 110 mkw. mieszkania w spadku

1 **PODATKI** Mój mąż zmarł w wyniku ciężkiego wypadku na początku tego roku. Jego rodzice, czyli moi teściowie, postanowili podarować mi mieszkanie. Nie wiem jednak, czy nie będą musieli zapłacić podatku od darowizny.

Pani sytuacja nie jest najgorsza. Co prawda nie będzie pani mogła skorzystać z nowego zwolnienia od podatku od darowizn przewidzianego dla tzw. zerowej grupy. To zwolnienie zarezerwowane jest dla kręgu najbliższej rodziny i dotyczy małżonka, zstępnych (dzieci, wnuków itd.), wstępnych (rodziców, dziadków itd.), pasierba, rodzeństwa, ojczyma i macochy. Niemniej jednak w ustawie o podatku od spadków i darowizn nadal funkcjonuje zwolnienie dotyczące nabycia nieruchomości. Dotyczy ono nabycia własności (współwłasności) budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego albo udziału w takim prawie w drodze m.in. darowizny przez osoby zaliczane do I grupy podatkowej. Zwolnienie polega na tym, że do podstawy opodatkowania nie wlicza się ich czystej wartości do łącznej wysokości nieprzekraczającej 110 mkw. powierzchni użytkowej budynku lub lokalu. W przypadku nabycia części (udziału) budynku mieszkalnego lub lokalu albo udziału w spółdzielczym prawie do budynku mieszkalnego lub lokalu ulga przysługuje stosownie do wielkości udziału. Pierwsza grupa podatkowa jest nieco szersza niż grupa zerowa. Obejmuje małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów. Dlatego jeżeli mieszkanie nie jest większe niż 110 mkw. nie będzie pani musiała płacić podatku od darowizny.

Należy jednak pamiętać, że nie są to jedyne warunki do skorzystania z ulgi. Ponadto ustawodawca stawia przed obdarowanym warunki dotyczące zamieszkania w darowanym mieszkaniu przez określony czas, a także nieposiadania lub ewentualnie przeniesienia uprawnień do innych dotychczas zajmowanych nieruchomości w odpowiednim terminie. Wszystkie warunki konieczne do skorzystania z ulgi określa art. 16 ustawy z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2004 r. nr 142, poz. 1514 z późn. zm.). ■

wsze na kupującym. W przypadku sprzedaży rzeczy ruchomych z fiskusem należy się rozliczyć, jeżeli wartość przedmiotu transakcji przekracza 1000 zł. Podstawę opodatkowania przy umowie sprzedaży stanowi wartość rynkowa rzeczy.

Trzeba pamiętać, że wartość rynkowa nie jest jednoznaczna z ceną określoną przez strony w umowie sprzedaży (choć oczywiście może jej odpowiadać). Wartość tę należy ustalić zgodnie z wytycznymi ustawodawcy, czyli na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów. Zaniesienie wartości rynkowej przedmiotu transakcji, czyli w tym przypadku pojazdu grozi negatywnymi konsekwencjami. Wprawdzie organ podatkowy przyjmuje zadeklarowaną przez podatnika podstawę opodatkowania, ale ma prawo ją zweryfikować, co może skutkować koniecznością dopłaty podatku. Jeżeli podatek zaniży wartość rynkową, urząd skarbowy wezwie go do ponownego jej określenia w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny. Jeżeli podatnik, pomimo wezwania nie określi wartości lub poda wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez podatnika wyceny rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii różni się o więcej niż 33 proc. od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii będzie musiał ponieść podatnik.

PODATKI

VAT albo PCC od zakupu mieszkania

4 Niedługo podpisuję akt notarialny nabycia nowego mieszkania. Kwota transakcji jest duża. Nie wiem, czy będę musiał oprócz taksy notarialnej zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych?

Wszystko zależy od tego, czy mieszkanie nabyła pani bezpośrednio od dewelopera. Zgodnie z przepisami co do zasady podatkowi od czynności cywilnoprawnych podlegają m.in. umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych. W przypadku umowy sprzedaży nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkownika wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym stawka podatku wynosi 2 proc. Jednak przepisy stanowią, że podatkowi od czynności cywilnoprawnych nie podlegają czynności cywilnoprawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest m.in. opodatkowana VAT. Ponieważ sprzedaż mieszkań jest opodatkowana VAT i o jego wartość została zapewne powiększona kwota należności na rzecz dewelopera, nie będzie pani płacić podatku od umowy sprzedaży mieszkania. ■

MAGDALENA MAJKOWSKA, ALEKSANDRA TARKA

NIERUCHOMOŚCI

Przekształcenie mieszkania spółdzielczego, podział gruntu, zaskarżona uchwała spółdzielni, taksa notarialna

NIERUCHOMOŚCI

Wykup lokalu użytkowego nie zawsze z ulgą

5 Przystępuje mi spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, który wybudowała spółdzielnia na swoim gruncie. Czy mogę oczekiwać przekształcenia tego prawa w prawo własności na preferencyjnych zasadach wynikających z ostatnich zmian przepisów?

W takiej sytuacji nie można liczyć na nabycie prawa własności lokalu użytkowego na ulgowych warunkach przewidzianych przede wszystkim dla osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

W lepszej sytuacji są osoby będące najemcami lokali użytkowych, które poniosły koszty budowy. Na piśmie żądanie takiego najemcy lokalu użytkowego, a także najemcy pracownicy wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty jedynie z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Podstawa prawna

■ Art. 39 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ost. zm. Dz.U. z 2007 r. nr 125, poz. 873).

NIERUCHOMOŚCI

Nie trzeba czekać na podział nieruchomości

6 Moja spółdzielnia mieszkaniowa twierdzi, że ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntu, na którym znajduje się blok, nie zdąży przygotować się do zawarcia aktu notarialnego.

go w ciągu trzech miesięcy. Problem polega na tym, że na jednej nieruchomości należącej do spółdzielni są cztery bloki. Spółdzielnia twierdzi, że najpierw musi dojść do podziału tej nieruchomości na cztery części. Czy rzeczywiście należy czekać na podział gruntu?

W takiej sytuacji spółdzielnia mieszkaniowa jest związana trzymiesięcznym terminem. Nie ma bowiem żadnych wątpliwości co do tego, że przysługuje jej prawo własności nieruchomości. Jej podział na cztery części odpowiadające ilości budynków z mieszkaniami, których dotyczy preferencyjny wykup, nie ma znaczenia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę dotyczącą przekształcenia w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Z jego treści wynika, że przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Podobnie jest w przypadku, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. Jednak w przypadku opisanym przez czytelnika nie zachodzi żadna z tych okoliczności. Można więc stwierdzić, że stan prawny nieruchomości, na której jest wzniesiony budynek, w którym znajduje się mieszkanie, jest uregulowany. ■

Podstawa prawna

■ Art. 12 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ost. zm. Dz.U. z 2007 r. nr 125, poz. 873).

NIERUCHOMOŚCI

Wstrzymanie uwłaszczenia przez spółdzielnię

7 Spółdzielnia wywieściła zawiadomienie o następującej treści: Informujemy, że uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności w nieruchomości... została zaskarżona do sądu przez dwóch

członków spółdzielni. W związku z powyższym, do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, zawieszona jest procedura ustanawiania własności odrębnych w państwa nieruchomości. Czy spółdzielnia ma prawo w tej sytuacji zawiesić procedurę ustanawiania własności?

Ma. Zgodnie z ostatnią nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia musi przenieść własność lokalu w terminie trzech miesięcy od złożenia wniosku o przekształcenie. Przepisy wyraźnie wskazują, że przekroczenie tych ram czasowych jest dopuszczalne ze względu na nieuregulowaną sytuację prawną spółdzielczych gruntów. Nie oznacza to jednak, że tak szybko przekształcenie będzie możliwe we wszystkich innych przypadkach, w tym także zaskarżenia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności. Należy pamiętać, że podjęcie i wejście w życie takiej uchwały jest podstawą do wyodrębnienia własności spółdzielczych mieszkań. Określa ona m.in. rodzaj i powierzchnię samych lokali, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości związanych z odrębną własnością czy przypadający na każdy lokal stan zadłużenia. Zaskarżenie jej do sądu oznacza, że do momentu prawomocnego rozstrzygnięcia tymczasowo nie ma ona mocy prawnej i nie można na jej podstawie prowadzić procesu uwłaszczenia.

Ustawa wyraźnie wskazuje, że osoby, których dotyczy uchwała, mogą w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia zaskarżyć ją do sądu. Dowolny pretekst nie wystarczy. Podstawą skargi musi być niezgodność z prawem albo naruszenie interesu prawnego lub uprawnień zainteresowanych. Możliwe, że sąd unieważni zapisy uchwały, które miały decydujące znaczenie dla chcących się uwłaszczyć spółdzielców. Oczywiście równie dobrze uchwała może okazać się zgodna z prawem. Jednak do czasu orzeczenia sądu, spółdzielnia nie może, a nawet nie ma prawa, przenieść własności na podstawie zapisów wątpliwej uchwały. ■

Podstawa prawna

■ Art. 43 ust. 6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

NIERUCHOMOŚCI

Wynagrodzenie notariusza bez zmian

8 Złożyłam wniosek o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności. Za kilka tygodni będę podpisywać akt notarialny. Wiem, że zmienią się przepisy dotyczące taksy notarialnej. Czy w moim przypadku będzie ona o połowę niższa od tej, która została określona w przepisach obowiązujących od 31 lipca 2007 r.?

Osoby korzystające z preferencyjnego wykupu mieszkań lokatorskich płacą notariuszowi stawkę określoną w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozporządzenie ministra sprawiedliwości dotyczące obniżenia taksy notarialnej nie w tym zakresie nie zmienia, chociażby dlatego, że ustawa nie może być zmieniana aktem prawnym niższego rzędu, którym np. jest rozporządzenie. Osoby zainteresowane wykupem mieszkania na preferencyjnych warunkach muszą pamiętać, że wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy dotyczącej przeniesienia własności mieszkania oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają tylko członka spółdzielni, na rzecz którego jest dokonywane przeniesienia własności lokalu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie pokrywa żadnej części tych kosztów. Wynagrodzenie notariusza wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę. Do końca 2007 r. minimalna pensja wynosi 936 zł. W związku z tym wynagrodzenie notariusza płacone przy wykupie mieszkań lokatorskiego w 2007 roku nie powinno przekraczać 234 zł. ■

Podstawa prawna

■ Art. 12 ust. 4 i 5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ost. zm. Dz.U. z 2007 r. nr 125, poz. 873).

Odbiór częściowy bez ostatecznego rozliczenia

9 NIERUCHOMOŚCI W umowie dotyczącej wybudowania domu przyjęliśmy z wykonawcą, że będę mu płacić za wykonanie poszczególnych etapów prac wynagrodzenie korytarsowe. I tak rzeczywiście było. Myślałem, że to stanowi rozliczenie, do którego nie trzeba już wracać. Tymczasem przy odbiorze ostatniego etapu wykonawca przyniósł dodatkowe faktury dotyczące wcześniejszych prac, które moim zdaniem już rozliczyliśmy. Czy muszę uregulować należności wynikające z tych faktur?

Odbiór poszczególnych etapów budowy domu i zapłata za wykonane przy nich prace nie stanowi definitywnego rozliczenia kosztów. Jeśli więc wykonawca w końcowym rozliczeniu chciałby uwzględnić faktury dotyczące wcześniejszych etapów, to nie można ich pominąć tylko dlatego, że mają związek z pracami wykonanymi na początku budowy. Z obowiązującego o omawianym zakresie przepisu wynika, że w przypadku braku odmiennego postanowienia umowy inwestor obowiązany jest, na żądanie wykonawcy, przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia. Można więc stwierdzić, że daje on dużą swobodę w zakresie kształtowania praw i obowiązków związanych z częściowym rozliczaniem poszczególnych etapów prac realizacji prac budowlanych. Przede wszystkim strony mogą inaczej uregulować tę sprawę, zastrzegając w umowie, że oddanie i odbiór inwestycji budowlanej odbędą się wtedy, kiedy będzie już gotowa w całość np. domu. Jednak w przedstawionym przez czytelnika przypadku tak nie było. Co więcej, w umowie przyjęto częściowe rozliczenie robót. Odbiór określonego etapu budowy i zapłata części wynagrodzenia nie rozliczają stron umowy z tej części robót. Nie powoduje więc wygaśnięcia w tej części ich wzajemnych zobowiązań. Nie pozbawia też możliwości całościowego rozliczenia robót po oddaniu całości budynku przez wykonawcę i przyjęciu jej przez inwestora. Przedmiotem zobowiązania wykonawcy jest nadal oddanie całości, np. domu, a nie jego poszczególnych etapów jego budowy. Natomiast przedmiotem zobowiązania inwestora jest odebranie całego obiektu, jego całościowe rozliczenie i zapłata całego umówionego wynagrodzenia. Końcowe rozliczenie robót budowlanych może obejmować już odebrane i rozliczone prace. Strony umowy mogą przy tym rozliczeniu zmieniać swoje stanowisko co do już dokonanych rozliczeń częściowych.

Podstawa prawna

■ Art. 654 ustawy z 16 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.).

SZKOLNICTWO WYŻSZE

Pomoc materialna dla studentów – kiedy, dla kogo, na jakich warunkach

SZKOLNICTWO WYŻSZE

Warunek a pomoc socjalna

11 Czy mając warunek z jednego przedmiotu, mogę nie otrzymać stypendium socjalnego? Pani w sekretariacie powiedziała mi, żeby nawet nie składać wniosku, bo zgodnie z nowym regulaminem pomocy materialnej nie mam prawa się o nie starać.

Świadczenia pomocy materialnej przysługują studentowi, który nie utracił statusu studenta. Jeżeli student powtarza rok (semestr) lub został warunkowo wpisany na rok (semestr), studiów może ubiegać się o: stypendium socjalne, stypendium specjalne dla osób niepełnosprawnych, stypendium na wyżywienie, stypendium mieszkaniowe oraz zapomogę. Możliwość uzyskania tych świadczeń nie może zależeć od innych kryteriów niż te określone w ustawie. Student zachowuje prawa studenta, w tym także prawo do pomocy materialnej, również w przypadku słabych wyników w nauce czy nieterminowego zaliczenia semestru, chyba że zostanie skreślony z listy studentów. Wiele uczelni jednak w swych regulaminach przyznaje stypendium socjalne uzależnia od uzyskania zaliczeń w terminie. W takiej sytuacji należy złożyć wniosek i poprosić o wydanie decyzji. Jeśli będzie negatywna, można ją zaskarżyć kolejno do odwoławczej komisji stypendialnej, a następnie do sądu administracyjnej. Obecnie przed kilkoma sądami toczą się sprawy właśnie o nieprzyznanie pomocy materialnej z powodu warunku czy niezaliczenia semestru. Wyroki jednak jeszcze nie zapadły.

SZKOLNICTWO WYŻSZE

Dochody uzyskiwane za granicą

12 Jestem studentem samodzielnym finansowo. W ubiegłym roku w wakacje i przerwie świątecznej pracowałem za granicą. Czy dochody tak uzyskane uwzględnia się przy przyznawaniu pomocy materialnej?

Na podstawie art. 179 ust. 5 ustawy z dnia 27 lipca 2005r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz.U. nr 164, ust. 1365 z późn. zm.) miesięczną wysokość dochodu na osobę w rodzinie studenta uprawniającego do ubiegania się o świadczenia socjalne ustala się na zasadach określonych w ustawie z 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2006 r. nr 139, poz. 992). Zgodnie z art. 3 pkt 1 lit. c) ustawy jako dochód uwzględnia się również dochody uzyskiwane za granicą Rzeczypospolitej Polskiej, pomniejszone odpowiednio o zapłacony za granicą podatek dochodowy oraz składki na obowiązkowe ubezpieczenie społeczne i obowiązkowe ubezpieczenie zdrowotne. Dochody te można udokumentować np. zaświadczeniami właściwych organów podatkowych kraju, w którym te dochody zostały osiągnięte. Stosownie do par. 15 ust. 718 rozporządzenia z 2 czerwca 2005 r. w sprawie sposobu i trybu postępowania w sprawach o świadczenia

Poreczenie kredytu studenckiego

10 SZKOLNICTWO WYŻSZE Nie spełniam warunków umożliwiających ubieganie się o stypendium. Dlatego chciałbym postarać się o kredyt studencki. Boję się jednak, że nie znajdę wiarygodnych poręcycieli. Czy każdy bank ich wymaga?

Ubiegając się o kredyt studencki, tak jak w przypadku każdego innego, trzeba przedstawić zabezpieczenie. Poza wekslem in blanco wszystkie siedem banków udzielających tego kredytu wymaga poręczenia osób trzecich, najczęściej członków rodziny, rodziców lub współmałżonków. Wymagania co do ich zarobków są jednak inne w każdym banku. Z opinii studentów wynika, że najkorzystniejsze warunki oferuje bank PKO BPW ubiegłym roku wymagała, aby łączny dochód dwóch poręcycieli wynosił 2,6 tys. zł. Osoby mające kłopot z wiarygodnym poręcycielem mogą jednak skorzystać z poręczenia udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Poręczeń Kredytowych oraz Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Poręczenie BGK wynosi 70 proc. kredytu (kapitału), a w przypadku sierot – 100 proc. Jednak taką formę poręczenia trzeba już zaznaczyć we wniosku o kredyt, składanym do 15 listopada. Później już nie można skorzystać z takiej możliwości.

rodzinne (Dz.U. nr 105, poz. 881 z późn. zm.), w przypadku gdy członek rodziny osiąga dochody poza granicami Polski dokonuje się ich przeliczenia na podstawie średniego kursu walut ogłaszanego przez prezesa Narodowego Banku Polskiego z ostatniego dnia roboczego roku kalendarzowego, z którego dochód członków rodziny stanowi podstawę ustalenia prawa do świadczeń rodzinnych. Natomiast w przypadku, gdy członek rodziny uzyska poza granicami kraju dochód, którego nie osiągał w roku kalendarzowym stanowiącym podstawę ustalenia prawa do świadczeń rodzinnych (dochód uzyskany), przeliczenia dokonuje się na podstawie średniego kursu walut z ostatniego dnia roboczego pełnego miesiąca, w którym uzyskał dochód.

mówić przyjęcia wniosku i przyznania stypendium, jeśli student spełnia pozostałe kryteria uprawniające go do pomocy. Stwierdził tak Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu z 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt I OSK 646/06).

SZKOLNICTWO WYŻSZE

Wniosek o stypendium naukowe

14 W ubiegłym roku uzyskałem średnią uprawniającą do otrzymania stypendium naukowego. W sekretariacie uczelni dowiedziałem się jednak, że aby je otrzymać, powinienem złożyć wniosek, a termin ich przyjmowania już minął. Czy uczelnia może nie przyznać mi stypendium?

Artykuł 175 ust. 1 ustawy z 27 lipca 2005 r. Prawo o Szkolnictwie Wyższym (Dz.U. nr 164, poz. 1365) stanowi, że w uczelni posiadającej podstawowe jednostki organizacyjne pomoc materialną przyznaje się na wniosek studenta przez kierownika podstawowej jednostki organizacyjnej, przy czym stypendium za wyniki w nauce może być także przyznane bez konieczności składania wniosku przez studenta. Oznacza to, że uczelnia mogą wymagać, o ile zapisano to w regulaminie pomocy materialnej, złożenia wniosku w sprawie przyznania stypendium naukowego. Szczególnie ważne jest to w przypadku studentów przyjętych na I rok studiów II stopnia (magisterskich), którzy studia I stopnia (licencjackich), ukończyli na innym wydziale lub uczelni. W ich przypadku szkoła nie musi wiedzieć, czy mają prawo do pomocy. Zwykle jednak wiele szkół przyznaje stypendium naukowe bez konieczności złożenia wniosku. Uczelnia jednak nie może nie przyznać stypendium, jeśli student spełnia wszystkie warunki, z powodu niezłożenia wniosku w terminie wskazanym w regulaminie. ■

JOLANTA GÓRA

SZKOLNICTWO WYŻSZE

Terminy składania wniosków o wsparcie

13 W ubiegłym roku wyjechałem na wakacje za granicę i wróciłem dopiero pod koniec października. Chciałem złożyć wniosek o stypendium socjalne, ale w komisji stypendialnej powiadomiono mnie, że termin minął 20 października i wnioski nie są już przyjmowane. Czy komisja stypendialna może odmówić złożenia wniosku? Czy upływ terminu może być przyczyną odmowy przyznania pomocy?

Ustalone w uczelnianych regulaminach przyznawania pomocy materialnej dla studentów terminy składania wniosków o świadczenia pomocy materialnej dla studentów mogą mieć jedynie charakter porządkowy (instrukcyjny). Potrzeba określenia przez uczelnię takich terminów jest uzasadniona względami organizacyjnymi i finansowymi. Stypendia przyznawane są jednak na okres semestru lub roku akademickiego i na ich wypłatę uczelnia dysponuje określoną kwotą przyznaną z budżety państwa. Dlatego uczelnia nie może od-

UBEZPIECZENIA

Standard auta zastępczego, strata obcego mienia, wysokość odszkodowania za rozbity samochód

UBEZPIECZENIA

Wynajem samochodu z polisy sprawcy

15 Wiem, że mam prawo do wynajmu samochodu zastępczego z polisy OC sprawcy wypadku, na czas naprawy. Obawiam się jednak tego, jak jest interpretowana zasada, że można wypożyczyć auto tej samej klasy. Moje auto miało 12 lat, a w wypożyczalniach są

raczej nowe modele do 3-4 lat? Czy będą mógł je bez problemu wynająć.

Wspomniana zasada, że auto wynajmowane na czas naprawy ma być tej samej klasy nie oznacza, że ma być w tym samym stanie czy wieku. Chodzi raczej o te same funkcje. Na przykład, jeśli miał pan uszkodzony duży furgon Renault Master, to nie można pana zaproponować małego Renault Kangoo. Natomiast z powodzeniem może pan wynajmować porównywalne rozmiarami auta innych marek, np. Ford Transit. Istotne jest, że wynajmowane auto może spełniać te same funkcje. Dlatego, jeśli pana auto miało np. skrzynię izotermiczną, to ma pan prawo do wyna-

jęcia takiego samego auta, bo jest ono niezbędne panu do przewożenia łatwo psujących się towarów.

UBEZPIECZENIA

Odszkodowanie za modem operatora

16 W jednym pokoju wybuchł pożar, w którym zostały zniszczone m.in. modem do internetu oraz dekoder telewizji kablowej. Niestety, ubezpieczyciel nie

chce oddać mi pieniądze za zniszczone rzeczy. Problem w tym, że nie mogę korzystać ani z internetu, ani telewizji choć opłacam abonament, bo operatorzy nie chcą wydać mi nowego sprzętu. Jeśli wypowiedział umowę, muszę go zwrócić albo zapłacić po kilkaset złotych za modem i dekoder. Co mam zrobić?

Rzeczywiście może to być problem, bo warunki ubezpieczenia mieszkania obejmują zwykle ubezpieczeniem rzeczy należące do ubezpieczającego. Niestety ani modem, ani dekoder nie należy do pana, więc na tej podstawie towarzystwo odmawia wypłaty i nic na to nie można poradzić. Część towarzystw, np. Allianz, zauważyła jednak już tę lukę i obejmuje taki sprzęt ochroną. Może to być każdy rodzaj mienia czasowo znajdujący się w posiadaniu ubezpieczonego na podstawie jakiejś umowy, a stanowiące własność pracodawcy, zleceńodawcy, operatorów sieci telefonicznej, internetowej, telewizji kablowej i satelitarnej. Przy czym Allianz stawia warunek, że trzeba takie przedmioty wyszczególnić we wniosku o zawarcie umowy ubezpieczenia, a towarzystwo musi wyrazić zgodę na objęcie ich ochroną ubezpieczeniową.

Na takich samych warunkach można ubezpieczyć mienie służące do prowadzenia działalności gospodarczej lub zawodowej w miejscu ubezpieczenia. Proszę więc sprawdzić w warunkach pańskiego ubezpieczenia, czy nie ma tam podobnych zapisów. Jeśli nie, to niestety uzyskanie odszkodowania będzie niemożliwe.

nowe. Tymczasem z zaproponowanej przez towarzystwo wyceny wynika, że zabraknie nam 5 tys. zł, więc nie wystarczy nam na nowe auto. Czy mamy szansę dostać wyższą wypłatę do wartości fakturowej auta?

Z polisy OC nie będzie to możliwe. Odszkodowanie jest wypłacane co najwyżej do wartości rynkowej auta z dnia szkody. Auto kupione za 55 tys. zł po dwóch miesiącach można sprzedać za około 10-15 proc. mniej, czyli 47-49 tys. zł. I maksymalnie na taką kwotę mogą państwo liczyć.

W tej sytuacji lepiej skorzystać ze swojej polisy AC. Jeśli to nowe auto z salonu, to na pewno ma ubezpieczenie w postaci tzw. pakietu dealerskiego. Takie warunki przewidują zwykle, że przez 6-12 miesięcy, w przypadku szkody całkowitej, wypłaca się wartość fakturową. Oznacza to, że w tym wypadku dostaną państwo 55 tys. zł. Przy czym nie trzeba obawiać się utraty zniżek na AC. W tym wypadku towarzystwo, które wypłaci państwu odszkodowanie z AC, będzie mogło odzyskać tę kwotę od ubezpieczyciela sprawcy w ramach tzw. regresu. Nie poniesie więc strat, więc naliczenie wyższej wypłaty nie jest niesprawiedliwe. ■

MARCIN JAWORSKI

UBEZPIECZENIA Wypłata według wartości fakturowej auta

17 W lipcu za 55 tys. zł kupiliśmy nową Toyotę Yaris, a już w sierpniu auto zostało rozbite, uderzone w tył przez kierowcę, który nie zdążył zahamować. Szkody są duże i szkoda ma być likwidowana jako całkowita, więc chcemy sprzedać rozbite auto, dodać do tego odszkodowanie i kupić

PRAWO CYWILNE

Odwołanie darowizny za niewdzięczność, majątek po ustaniu konkubinatu, zmiana sytuacji materialnej obdarowanego

PRAWO CYWILNE

Podział majątku po ustaniu konkubinatu

19 Postanowiłam rozstać się z konkubentem. Chcę podzielić majątek na połowę. Czy to jest możliwe, skoro konkubent nie zgadza się?

To nie jest możliwe. Po ustaniu konkubinatu nie następuje automatycznie podział majątku konkubentów na dwie równe części. Tak dzieli się tylko majątek wspólny małżonków po rozwodzie. Natomiast majątek, którego dorobili się konkubenci, nie tworzy małżeńskiej wspólności majątkowej i dlatego można go podzielić nawet na dwie nierówne części. Jeżeli konkubenci nie mogą dobrowolnie porozumieć się co do podziału majątku, to wówczas każdy z nich będzie musiał przed sądem udowodnić swoje prawo do konkretnych jego składników. Na przykład w tym celu musi okazać rachunki potwierdzające, że to właśnie on dokonał zakupu konkretnych rzeczy. Gdyby zaś konkubenci nabyli jakąś rzecz wspólnie i na przykład na rachunku zakupu są oba ich nazwiska, to wówczas stali się jej współwłaścicielami w częściach ułamkowych proporcjonalnie do uiszczonych kwot. Będą mogli wówczas tę rzecz podzielić albo jeden z nich ją zatrzyma i na rzecz drugiego dokona dopłaty pieniężnej. Rzecz może również zostać sprzedana i wówczas konkubenci podzielić się uzyskaną kwotą proporcjonalnie do wielkości swojego udziału w niej. Jeżeli konkubenci rozstali się w zgodzie, to wówczas dzielą majątek dobrowolnie. Mogą go nawet podzielić na połowę bez względu na sposób, w jaki każdy z nich przyczynił się do jego powstania. Jeżeli jednak nie mogą dobrowolnie porozumieć się co do podziału, to wówczas zniesienie współwłasności majątku, którego dorobili się, może nastąpić na mocy orzeczenia sądu. Sąd orzeknie wówczas o sposobie podziału i ewentualnie po to, aby wyrównać udziały, orzeknie o obowiązku uiszczenia dopłaty pieniężnej przez jednego małżonka na rzecz drugiego.

Podstawa prawna

■ Art. 195–221 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.).

PRAWO CYWILNE

Odwołanie niewykonanej darowizny

20 Zobowiązałam się zrobić darowiznę na rzecz siostrzeńca. Siostrzeniec postanowił wyjechać za granicę, gdzie dostał dosyć dobre płatną pracę. Czy mogę wycofać się z tej darowizny?

Nie. Tylko z tego powodu, że siostrzeniec wyjechał do pracy za granicę, nie można odwołać darowizny jeszcze niewykonanej. Można wprowadzić odwołanie darowiznę jeszcze niewykonaną, ale tylko wówczas, gdy po zawarciu umowy darowizny pogorszył się stan majątkowy darczyńcy. Pogorszenie się to powinno być tak duże, że w razie wykonania darowizny nastąpiłby uszczerbek w majątku darczyńcy. Chodzi o spowodowanie uszczerbku dla jego własnego utrzymania odpowiednio do usprawiedliwionych potrzeb albo dla ciężących na nim ustawowych obowiązków. Zmiana stanu majątkowego darczyńcy musiałaby więc być istotna, a w dodatku nastąpić w okresie między zawarciem umowy darowizny a wykonaniem jej, czyli spełnieniem przyrzeczonego w umowie świadczenia. Aby skutecznie odwołać darowiznę jeszcze niewyko-

Odebranie mieszkania za niewdzięczność

18 PRAWO CYWILNE Przed dwoma laty podarowałam siostrzenicy mieszkanie. Okazała się jednak niewdzięczna, nie odwiedza mnie, nie pomaga mi, a nawet mnie obgaduje. Czy mogę odebrać jej podarowane mieszkanie?

Tak. Nawet już wykonaną darowiznę można odwołać, gdy obdarowany dopuścił się w stosunku do darczyńcy rażącej niewdzięczności. Rażąca niewdzięczność musi już jednak nastąpić po zrealizowaniu umowy. Taką rażąca niewdzięcznością może być na przykład popełnienie przestępstwa przeciwko darczyńcy, na przykład przeciwko życiu, zdrowiu i czci oraz przeciwko mieniu. Może to być również odmowa udzielenia pomocy w czasie choroby, mimo że obdarowany miał możliwość udzielić jej.

Odwołanie darowizny może nastąpić również z powodu niewłaściwego zachowania się obdarowanego w stosunku do osoby bliskiej darczyńcy. Na przykład może to mieć miejsce wówczas, gdy obdarowany znęca się psychicznie nad kalekim dzieckiem albo kalekim małżonkiem darczyńcy.

Aby skutecznie odwołać darowiznę, darczyńca powinien obdarowanemu złożyć oświadczenie na piśmie.

Darowizna nie może jednak zostać odwołana z powodu rażącej niewdzięczności, jeżeli darczyńca przebaczył obdarowanemu. Oświadczenie o przebaczeniu powinno zostać złożone w sposób wyraźny lub tylko domniemany.

Nie można jej odwołać również po upływie roku od dnia, w którym uprawniony do odwołania dowiedział się o niewdzięczności obdarowanego.

Podstawa prawna

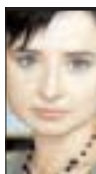
■ Art. 888–900 ustawy z 23 kwietnia 2007 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.).

naną, darczyńca nie może się więc powoływać na swoją ciężką sytuację materialną, która istniała już przed zawarciem umowy darowizny. Natomiast odwołanie darowizny nie uzasadnia polepszenie się stanu majątkowego obdarowanego. Nawet wówczas, gdyby darczyńca zobowiązał się do uczynienia darowizny dlatego, że obdarowany jest biedny, a potem jeszcze przed wykonaniem darowizny wzbogacił się w sposób nagły, bo np. wygrał na loterii, to fakt ten nie uzasadnia odwołania darowizny ani nie może uzasadniać odmowy wykonania jej. ■

Podstawa prawna

■ Art. 896 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.).

MAŁGORZATA PIASECKA-SOBKIEWICZ



DZIŚ DYŻUR EKSPERTA

Kto i kiedy musi płacić alimenty

Informacji na ten temat będzie udzielała radca prawny **Dorota Seweryn-Stawarz** z Fundacji Centrum Praw Kobiet, Oddział we Wrocławiu. Dzwoni w godz. 10.00-12.00 pod nr tel. (0-22) 531 49 72



W ŚRODĘ DYŻUR EKSPERTA

Zasady wykupu mieszkań spółdzielczych

Na pytania czytelników będzie odpowiadał radca prawny **Cezary Grzybowski**, ekspert ds. prawa mieszkaniowego. Dzwoni w godz. 10.00-12.00 pod nr tel. (0-22) 531 49 72