



Kdaj je smiselno zavarovati svojo nepremičnino?



Kakšna tveganja pokriti v času gradnje novega objekta in v kateri fazi gradnje zavarovati svojo novo nepremičnino ...

Ko zgradimo lastno hišo za bivanje, nam pomeni hiša naše največje premoženje, ki smo ga dosegli v določenem življenjskem obdobju. Lahko pa se naše največje premoženje, ki smo ga zgradili, v trenutku izniči, v kolikor pride do požara ali pa velikega uničenja, v kolikor nam neurje oziroma toča uniči velik del hiše.

Večina ljudi za gradnjo svojega doma najame stanovanjski kredit oziroma kre-

dit za gradnjo za daljše življenjsko obdobje, tudi do 20 ali več let. Pri tem pa velikokrat pozabijo, da je kredit nezavarovan za dediče v primeru smrti kreditojemalca (velja tudi za hipotekarni kredit).

Strokovnjaki svetujejo, da se nepremičnina zavaruje že v fazi gradnje, torej pri gradbenih delih. Nekatere zavarovalnice so na trgu ponudile zavarovanje za eno – prvo leto – brezplačno (v času gradnje), če nepremičnino zavarujete za obdobje

10 let. Nepremičnina je od sklenitve zavarovana za primer požara in za primer odgovornosti iz naslova hiše in zemljiške posesti. Odgovornost krije odškodninske zahteve tretjih oseb do vas in vaše družine. Družina je vaš zakonec ali partner, otroci do 25. leta starosti, v kolikor nimajo svojega gospodinjstva in lastnih dohodkov in stanujejo v vaši hiši. Primer zavarovanja odgovornosti: tretji osebi v hiši spodrsne in se poškoduje ter vloži

zahtevke za odškodnino. Drugi primer take odgovornosti je, če zaradi neurja pade iz strehe strešnik in pade na tuje vozilo ter ga poškoduje, je škoda krita iz tega zavarovanja. V okviru odgovornosti je zavarovana tudi odgovornost ožjih družinskih članov, če povzročijo škodo tretji osebi. To pomeni tudi, če povzročite osebno ali premoženjsko škodo tretji osebi pri športu, na smučišču, na potovanju, v trgovini ali kjerkoli izven hiše (opozorilo: v splošnih pogojih so možne izključitve, npr. velja samo za Evropo).

Ko so groba gradbena dela zaključena in je zgradba zaprta, zavarovanje obsega tudi zavarovanje proti viharju (toča, nevihta, teža snega, padajoče kamenje, zemeljski plaz, neurja, veter). Zgradba je zaprta, ko so vgrajena okna in vrata. Zavarovanje izliva vode in zavarovanje opreme pa velja, če je hiša vseljiva oziroma ob dogovorjenem času in seveda ob plačilu premije.

Večina zavarovalnic ponuja v začetku gradnje le požarno zavarovanje in proti plačilu premije, brez možnosti oprostitve plačila premije za eno leto.

Velikokrat se poraja vprašanje, kdaj je tisti najprimernejši trenutek, ko je treba hišo kot objekt zavarovati. Predlagali bi, da najkasneje, ko je objekt zaprt, torej zaprt z okni ali še bolje prej, ko je objekt pod streho in se s tem zavaruje objekt takoj za morebitno škodo, ki nastane zaradi neurja (npr. toče).

Ko se zavaruje stanovanjska hiša kot objekt, je zanimivo izpostaviti še nekatere posebnosti, ki jih lahko zavarujete pri nekaterih zavarovalnicah v nadstandardnih paketih: zavarovanje osebnega avtomobila sklenitelja zavarovanja v zavarovanih prostorih (do določene zavarovalne vsote oz. dejanska vrednost in ne na novo vrednost), udarec neznanege vozila v hišo ali ograjo, vandalizem na objektu, zavarovanje tatvine gradbenih elementov, pritrjenih na objekt (na primer žlebovi), stroški čiščenja, rušenja, gašenja ognja.

Ko je hiša vseljiva, se priporoča, da se takoj zavaruje tudi stanovanjska oprema. Pri tem naj izpostavimo, da se ne

sme pozabiti na naslednja zavarovanja: indirektni udar strele, ki je pogostejši kot direktni udar strele, zavarovanje markiz (tende), možno je tudi zavarovati rastline v lončkih na balkonih ali na vrtu na zavarovanem zemljišču (nekateri zavarovalnice imajo to vključeno že v paketu), škoda zaradi izliva vode iz akvarijev in vodne postelje, steklo na pohištvo, zasteklitev slik in stenska stekla, steklokeramična plošča štedilnika, steklo zimskih vrtov in balkonov, vandalizem, rop, vrednostni predmeti v pohištvo ali sefih brez oklepne zaščite za gotovino, za nakit, zlato, zbirke znamk in kovancev. Nekateri zavarovalnice nudijo v paketu tudi povrnitev stroškov za ponovno pridobitev dokumentov za krajo iz vozila in iz hiše, najem nadomestnega stanovanja, stroški neupravičene uporabe telefona, blago v zamrzovalniku, antenske – satelitske sprejemnike naprave, 24-urna asistenca, ki omogoča pomoč in organizacijo potrebnih delavcev (zidarji, krovci, mizarji, vodovodarji ...) za popravilo po škodi.

Nepremičnine in oprema se običajno zavaruje na novo vrednot, kar pomeni, da zavarovalnica povrne škodo brez upoštevanja amortizacije, obrabe in tehnične zastarelosti. V primeru uničenja hiše, se izplača gradbena vrednost, ki obsega stroške izdelave objekta.

Kaj pa, ko se nepremičnina oddaja v najem? Kdo jo naj zavaruje?

Če lastno nepremičnino oddajate v najem, se priporoča, da jo sami zavarujete, saj ste vi lastnik objekta in na koncu ostanete vi brez nepremičnine, če pride do požara ali uničenja, ne glede na to, kdo je bival v nepremičnini. Najemniki niso dolžni zavarovati nepremičnine, razen če je z najemno pogodbo drugače dogovorjeno. V bistvu lahko nepremičnino zavaruje kdorkoli, ki ima interes. Zavarovalni zastopniki svetujejo, da zavarujete tudi opremo.

Hipotekarni kredit za nepremično ni zavarovan proti dedovanju kreditnih obveznosti. Ko se zadolžimo pri banki za

gradnjo oziroma nakup nepremičnine, po navadi banka zahteva zavarovanje s hipoteko. To pomeni, da v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti iz kreditne pogodbe banka zaseže nepremičnino in jo proda z namenom poravnati še neizplačan dolg kreditojemalca, razliko pa izplača kreditojemalcu. V tem primeru ostane kreditojemalca brez strehe nad glavo. V primeru smrti kreditojemalca se vse obveznosti, tudi krediti, dedujejo oz. prenesejo na dediče. Nemaleokrat se namreč pripeti, da morajo otroci po smrti svojih staršev odplačevati še kredite za hišo ali stanovanje. Specialna zavarovanja, t. i. kreditna zavarovanja za primer smrti, pa omogočajo dedičem, da v primeru smrti kreditojemalca lahko iz zavarovalne police izplačajo še neporavnani dolg banki, nepremičnina pa ostane njim.

Ko se odločamo za nakup nepremičnine ali za gradnjo doma, je najpomembnejše, da kredite najprej zavarujemo, nepremičnino pa čim prej, smotrno je že v času gradnje, zavarujemo za različna tveganja, ob vselitvi v nov dom pa še dopolnimo zavarovanje za objekt in zavarujemo opremo na novo vrednost.

mag. Karmen Darvaš Šega
Finančna hiša, d. o. o.



FINANČNA HIŠA

5 strokovnjaki za naložbe,
zavarovanja in varčevanja do pravilne odločitve!

www.financnahisa.si

Info: 031 323 293