

Ασφάλιση κοινόχρηστων χώρων πολυκατοικιών

Τι ασφαλίζεται υποχρεωτικά

Σύμφωνα με τις κείμενες νομικές διατάξεις, ο διαχειριστής έχει την υποχρέωση να μεριμνά για την ασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων της πολυκατοικίας, τουλάχιστον για τον κίνδυνο φωτιάς.

Επισημαίνουμε ότι, οι σχετικές διατάξεις αναφέρονται σε ασφάλιση που θα καλύπτει την πραγματική αξία των κοινόχρηστων χώρων, έτσι ώστε σε περίπτωση ζημιάς, η αποκατάσταση να γίνεται εξ 'ολοκλήρου από την ασφαλιστική εταιρία και όχι από τους συνιδιοκτήτες.

Η μη τήρηση των διατάξεων αυτών, μπορεί να επιφέρει στον εκάστοτε διαχειριστή ποινικές και αστικές ευθύνες, έναντι κάθε ενδιαφερόμενου. Μετριασμός των ευθυνών και μεταφορά τους στους συνιδιοκτήτες, θα μπορούσε να εννοηθεί αν υπήρχε νόμιμη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που θα απέρριπτε πρόταση του διαχειριστή για σωστή ασφάλιση, κάτι που στην πράξη δεν εφαρμόζεται από άγνοια ή αδιαφορία.

Τι ασφαλίζεται προαιρετικά

Ένα ασφαλιστήριο μπορεί να καλύπτει μόνο κινδύνους φωτιάς - έκρηξης - κεραυνού (που αποτελούν τη βάση της ασφάλισης) ή να επεκτείνεται σε κινδύνους όπως:

- Ζημιές από καπνό ή πυροσβεστική
- Φωτιά προερχόμενη από δάσος ή συστάδες δέντρων
- Ζημιές από τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις, απεργίες και πολιτικές ταραχές
- Ζημιές από πλημμύρα, θύελλα, καταιγίδα, χιόνι
- Ζημιές από σεισμό
- Ζημιές από θραύση σωληνώσεων ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού κ.λ.π.
- Ζημιές από πρόσκρουση οχήματος και πτώση αεροσκαφών
- Ζημιές από πτώση δέντρων, στήλων κ.λ.π.
- Ζημιές από βραχυκύκλωμα
- Ζημιές από έκρηξη στον ίδιο το λέβητα
- Ζημιές στον κεντρικό ηλιακό θερμοσίφωνα ή στην κεντρική δορυφορική κεραία, από καλυπτόμενους κινδύνους
- Θραύση υαλοπινάκων κεντρικής εισόδου και κλιμακοστασίου
- Αστική ευθύνη τρίτων από μετάδοση φωτιάς ή νερών
- Κάλυψη εξόδων εκκαθάρισης εδάφους
- Κάλυψη σε αξία καινούργιου

Ποιοι χώροι ασφαλίζονται

Ασφαλίζονται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι όπως αυτοί ορίζονται στον ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ της πολυκατοικίας. Με ένα ασφαλιστήριο καλύπτονται όλα όσα από τον γενικό οικοδομικό κανονισμό και το καταστατικό, θεωρούνται κοινόχρηστοι χώροι (π.χ. κλιμακοστάσιο, είσοδος, ανελκυστήρας, λεβητοστάσιο, μαρκίζες, κεντρικές κολόνες, τaráτσα κ.λ.π.)

Πως υπολογίζεται η ασφαλίσιμη αξία

Ο υπολογισμός της ασφαλίσιμης αξίας γίνεται με βάση την κατασκευή, την παλαιότητα και την επιφάνεια της πολυκατοικίας σε τετραγωνικά μέτρα. Κατά προσέγγιση σε κάθε διαμέρισμα αντιστοιχούν κοινόχρηστοι χώροι ασφαλίσιμης αξίας 15.000 ευρώ.

Πως υπολογίζονται τα ασφάλιστρα

Το ποσό των ασφαλιστρών (των χρημάτων που θα πληρωθούν στην ασφαλιστική εταιρία), εξαρτάται από την επιλογή ή το πακέτο των καλύψεων και ασφαλίσιμη αξία. Ενδεικτικά, ένα ικανοποιητικό πακέτο καλύψεων μπορεί να κοστίσει το χρόνο από 10 μέχρι 20 ευρώ, επί τον αριθμό των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας.

Μία πρόχειρη εκτίμηση των χώρων αυτών είναι 30% επί του συνόλου των τ.μ. των διαμερισμάτων. Π.χ. μία πολυκατοικία με 5 οροφοδιαμερίσματα των 100τ.μ. έκαστο, θα έχει 150τ.μ. τέτοιους χώρους. Δηλαδή 150τ.μ. * 700ευρώ (περίπου κόστος ανακατασκευής κοινόχρηστων χώρων) = 105.000ευρώ.

Αυτό βέβαια είναι ένα ενδεικτικό παράδειγμα, γιατί η κάθε οικοδομή έχει τα δικά της χαρακτηριστικά.

Κίνδυνοι και καλύψεις νομικής φύσεως

Ο εκάστοτε διαχειριστής φέρει αστική ευθύνη, σε περίπτωση σωματικών βλαβών ή/και υλικών ζημιών που θα υποστούν τρίτοι, τόσο μέσα στο χώρο της πολυκατοικίας όσο και στον περίγυρο της.

Η κάλυψη των κινδύνων αυτών μπορεί να γίνει ή με αυτόνομο ασφαλιστήριο Αστικής Ευθύνης ή μέσα στα πλαίσια πακέτου και άλλων καλύψεων.

Επιπλέον υπάρχει δυνατότητα ασφάλισης του διαχειριστή με ασφαλιστήριο Νομικής Προστασίας, το οποίο καλύπτει τόσο θέματα ποινικής ή αστικής δίωξης όσο και νομικά θέματα που προκύπτουν από και προς τις διάφορες αρχές και τους γείτονες ή μέσα στα πλαίσια της συγκατοίκησης.

Συμβουλές για σωστή ασφάλιση

Επιλέξτε το σωστό πακέτο κινδύνων ανάλογα με την περίπτωσή σας

Υπολογίστε σωστά την ασφαλίσιμη αξία

Διαβάστε προσεκτικά τους όρους ασφάλισης που περιέχονται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο.