
Pojištění nemovitostí rozdělíme na:

- pojištění domu/bytového domu
- pojištění bytu
- pojištění domácnosti

Pojištění domu / bytového domu

Děm se pojišťuje na novou cenu (reprodukční hodnotu), tedy takovou cenu, za kterou by bylo možné stejný děm postavit znovu jako nový v době, kdy dojde k jeho zničení.

Zde je zásadní problém.

Novou cenou se rozumí reprodukční hodnota nemovitosti. To je taková částka, která splňuje výše uvedené = postavím nový děm dodavatelským způsobem. Svépomocnou stavbu zde nemůžeme uvažovat, ikdyž to umíte, zvládnete, ...

- **Pojistná částka domu** = nová cena = reprodukční hodnota - pojmy, které zjednodušeně zřeteno označují totéž.

A pak je tu ještě pojem - tržní cena.

Tedy cena, za kterou můžete nemovitost koupit nebo prodat. V 99% případů je tržní cena odlišná od reprodukční hodnoty.

Vysvětlení na příkladu.

Rodinný děm, který stojí ve vilové čtvrti v dosahu metra v Praze byl postaven před 5 lety za 7.500.000 Kč, ale jeho tržní cena je včetně pozemku 20.000.000 Kč.

Naproti tomu rodinný děm na okraji bezejmené obce vedle kterého nyní začali stavět dřevěnou před 5 lety postavili za 7.500.000 Kč, ale jeho tržní cena je 3.000.000 Kč.

- **Jak určit reprodukční hodnotu = pojistnou částku domu?**

U novostavby kterou vám postavili dodavatelským způsobem je to snadné, víme kolik postavení stálo. Pozor, není to ale totožné s koupí novostavby (tu kupujete za tržní cenu).

Jak je to u starších domů? (Nezáleží jestli je děm starý 10 nebo 100 let)

Opět je nutné připomenout, že reprodukční hodnota je na znovu vystavění stejného nebo srovnatelného domu a to bez ohledu na stáří pojišťovaného domu (je-li alespoň základně udržován).

Pokud vezmete cenu stavebních prací nebo například otevřete katalog typových domů, pak zjistíte, že **cena za m³ obestavěného prostoru je v rozmezí 5-6.500 Kč**.

Teď už jen spočítat obestavěný prostor a vynásobit cca 6.000 Kč za m³ = pojistná částka, reprodukční hodnota.

Pokud máte sklep, tak na něj nezapomeňte a berte v úvahu, že sklep je nákladnější než nadzemní podlaží.

Pojištění bytu

U pojištění bytu je ve většině případů obrácený problém než u pojištění domu. Zpravidla je nutné být pojišťovat na tržní cenu a ne na reprodukční hodnotu jako u domu.

Proč?

Vysvětlení na příkladu.

Byt 2+1 v Pardubicích v domě o celkem 16 stejných bytech má tržní hodnotu (prodám/koupím za tuto cenu) 2.400.000 Kč. Reprodukční hodnota bytu (kolik je podíl na jeho výstavbu v rámci celého domu) je ale jen 1.800.000 Kč. Celý děm by se dal postavit za 29.000.000 Kč děleno 16 = na zmíněný byt tedy připadá cca 1.800.000 Kč.

A zde je opět problém.

Předpokládáme, že byty jsou v osobním vlastnictví a děm je pojištěn jako celek prostřednictvím Společenství vlastníků jednotek (SVJ). (Pojištění bytu v družstevním domě je kapitola sama o sobě a má ještě více možných úskalí než byt v osobním vlastnictví – pište, volejte)

Děm je možné pojistit pouze na reprodukční hodnotu (za kolik postavím), ale já nebo vy v něm vlastníme byt, jehož **tržní hodnota je 2.400.000 Kč**, ale pojistka domu byt **kryje jen na 1.800.000 Kč**.

Takže když dojde k totální škodě a děm bude po výbuchu plynu, sběratele munice, povodni, ... k demolici, pak pojišťovna vyplatí jen tolik, aby bylo možné děm znovu postavit. A to jen za předpokladu, že není podpojištěn.

Otázek je hned několik.

- Bude se děm opět stavět?
- Domluví se všech 16 majitelů na stejném postupu?
- Kde budou všichni bydlet než se děm opět postaví?
- Nebylo by jednodušší koupit podobný byt o ulici vedle?
- Nebo si snad začít stavět vlastní rodinný děm?

Rychlé a účinné řešení jako je koupě nového bytu je možné jen za předpokladu, že si vlastníků svj byt pojistí na tržní cenu. V tomto případě tedy na 2.400.000 Kč. Takové pojištění je možné „přidat“ za částku do 1.000 Kč ročně. **Ale pozor, pojistit byt na tržní cenu neumí každá pojišťovna.**

Pojištění domácnosti

Domácnost je vnitřní vybavení bytu. Pro zjednodušení jsou to věci, které můžete odšťhovat (pořínaje kapesníky a koně klavírem). Takže do domácnosti patří i veškeré oblečení, které u některých rodin tvoří nemalou částku.

Zde se dostáváme opět k jednomu „problému“.

Pojišřovny vyžadují, aby i domácnost nebyla podpojišřená a pojistná částka za domácnost má odpovídat novým cenám (za kolik stejnou věc mohou nyní koupit novou). A aby toho nebylo málo, tak pojišřovny vyžadují pojistit věci na novou cenu, ale při pojistné události (škodě) některé pojišřovny vyplatí v cenách řasových nebo obvyklých. Takže zapořítají opořebení a zohlední stáří věci.

Vysvřtlení na přikladu.

Věci v domácnosti, které jste postupně **nakoupili za 500.000 Kč** (a také máte na tuto částku pojišřnou domácnost) a domácnost zcela vyhoří, vše je zničeno požárem, kouřem, teplem, ... **Tak některé pojišřovny vyplatí třeba jen 200.000 Kč**. A to právě z důvodu, že zapořítají opořebení, stáří zničených věcí.

A ještě přichází v úvahu.

Živel (kriminální) – zloděj vám vykrade domácnost, zde platí to samé co je výše uvedeno. Ale ještě se k tomu přidává „problém“ s dostatečným zabezpeřením domácnosti. Nemáte na dveřích například speciální vícebodové zámky? Pak některá pojišřovna uhradí maximálně 50.000 Kč, jiná 300.000 Kč.

Správně nastavit pojišřní domácnosti, bytu, rodinného domu nebo bytového domu je možné, ale je potřeba vědřt na co si dát pozor. Tím se předejde krácení výplaty ze strany pojišřovny a problémem pří náhradě škod.