

EHITUSE KOGURISKIKINDLUSTUS

Ehituse koguriskikindlustus (CAR) on mõeldud kaitsma nii ehitajat kui ka korteriühistut ehituse käigus aset leidvate kahjujuhtumite korral.

Miks on CAR korteriühistule vajalik?

Laenu andes nõuab pank, et KÜ kindlustaks varakindlustuse riskide vastu ära hoone karbi. Samas kiputakse vahel unustama, milleks laenu võetakse. Enamasti on laenu eesmärgiks hoone renoveerimine, kuid tavaline varakindlustuse leping ei kata ehitustegevusele iseloomulikke kahjusid. Nende kaitseks ongi vaja sõlmida CAR-kindlustuse leping.

CAR on oma iseloomult koguriskikindlustus ja annab lepingust tulenevate piirangutega kindlustuskaitse paljude ootamatute ja ettenägematute kahjude vastu.

Näiteks on kindlustatud ehitustegevusest põhjustatud tulekahju, veeavarii, tugeva tuule tõttu ümber kukkunud toestamata sein või kinnitamata katus.

CAR sisaldab ka vastutuskindlustuse osa, mis aitab hüvitada ehitustööde käigus tekkinud kahju kolmandatele isikutele.



Näiteks hüvitatakse nõuded, mis tulenevad kahjust, kus tugev tuul rebib tellingud seinla küljest lahti ja need kukuvad maja ees parkivatele sõidukitele.



Näitena võib tuua ka olukorra, kus korterelamule ehitatakse peale uut korrust ning ehitaja hooletuse tõttu on alumised korterid vihmavee või uue korruse raskuse tõttu kannatada saanud.

Tavaliselt sõlmib CAR-kindlustuse lepingu ehitaja, sest see on eelkõige tema riskide kindlustamiseks mõeldud leping. Samas ei ole keelatud lepingut osta ka ühistul endal, kui ehitajaga on selliselt kokku lepitud ja KÜ tahab oma kuludega ehitaja riske kindlustada.

Kindlustuse hinna määramiseks on vaja teada tööde iseloomu. Näiteks teeb selts riski seisukohalt suurt vahet, kas tegu on ainult katusekatte vahetamisega või ehitatakse hoonele peale täiesti uus korrus. Lisaks mõjutab kindlustusmaks ehitise lepinguline maksumus, mis peab sisaldama nii materjalide kui ka töö hinna ning ehituse kestvust.

CAR-kindlustust sõlmides tuleb mees pidada:

- lepingu saab sõlmida, kui KÜ ja ehitaja vahel on sõlmitud töövõtuleping. Ilma töövõtulepinguta CAR-kindlustust tavaliselt ei sõlmita;
- leping tuleb sõlmida enne ehituse algust. Kui kindlustuse poole pöördumise ajal ehitustööd juba käivad, siis CAR-kindlustust enam sõlmida ei saa.

GARANTIIKINDLUSTUS

Garantiikindlustuse eesmärk on kaitsta kindlustatud (korteriühistut) kindlustusvõtja (ehitaja) soovimatuse või suutmatuse eest täita oma lepingulisi kohustusi ehitusjärgsel garantiiperioodil.

Näiteks, kui garantiiperioodil laguneb ehitusliku vea tõttu paigaldatud katus ning ehitusfirmat on tabanud pankrot, hüvitab remondikulud kokkulepitud ulatuses kindlustusselts.

Miks on garantiikindlustus KÜ-le vajalik?

Majanduslanguse aeg jääb meile meenutama hulgaliselt finantsraskustesse sattunud ehitusettevõtete ning nendega seotud probleemseid objekte. Suure tõenäosusega seisab meil ees veel mitmeid keerulisi majandusperioode ning ehitussektor on jätkuvalt üks ohustatumaid. Kindlustus ei suuda likvideerida majanduslanguseid, küll aga silub ta neil perioodidel eriti valusatenä tunduvald tagajärgi.

Näiteid sellest, kus garantiikindlustust vaja võib minna, on praktiliselt igast ehitusvaldkonnast: valesti paigaldatud katused, ebakvaliteetsed fassaaditööd, kehvasti paigaldatud torustikud jne. Pankrotistunud ja makseraskustesse sattunud on nii suuri, keskmisi kui ka väikeseid ehitusfirmasid. Finantsraskuste näiteid võib tuua praktiliselt üle terve ehitussektori ning täiendava garantiikindlustuse vajadusel ei ole erandeid.

Garantiikindlustuse sõlmimise ettepanek peaks tulema ehitajalt. Esimesed ohumärgid tulevastest probleemidest on need, kui ehitaja garantii andmist ebamõistlikuks peab.

Abiks ehitajaga läbirääkimisel

Tavaliselt kirjutatakse garantiikindlustusega seotu (millal esitatakse, summa, garantii pikkus) sisse ehituslepingusse. Mõistlik oleks jätta viimane ehitusega seotud makse seniks KÜ valdusesse (sätestada see õigus ehituslepingus), kuni ehitaja ei ole esitanud kõiki ehituse lõpetamisega seotud dokumente, lubasid jms, sealhulgas ka kehtivat garantiikindlustuse poliisi.

Tutvu kindlustustingimustega www.salva.ee või küsi nõu meie spetsialistilt.



Korteriühistu kindlustamine



Salva Kindlustuse AS

Pärnu mnt 16, Tallinn 10141

T 6 800 500 F 6 800 501 E salva@salva.ee W www.salva.ee

VARAKINDLUSTUS

Lisaks oma ruumide kindlustamisele peab korteriomanik mõtlema ka ühistu vara kindlustamisele. Nii saab olla kindel, et võimaliku kahju korral on endine elukeskkond probleemideta taastatav.

Korteriühistu (KÜ) kindlustus hüvitab majaelanike kaasomandile tekkinud kahju.

Kindlustusobjektiks loetakse korteriomanike kaasomandis olevaid hoone detaile, mis on vajalikud ehitise püsimiseks, ohutuse tagamiseks või on ühiseks kasutamiseks.

KÜ kindlustusega on kaetud:

- piirdekonstruktsioonid (sh välisseinad, -aknad, katus);
- kandekonstruktsioonid (sh vundament, kandeseinad, vahelaed);
- üldkasutatavate ruumide (nt trepikoja, keldri) siseviimistlus;
- üldkasutatavate ruumide ukсед ja aknad;
- hoonega püsivalt ühendatud üldkasutatavad elektri-, kütte-, gaasi-, ventilatsiooni-, vee-, kanalisatsiooni-, side-, tulekaitse-, valvesüsteemid ja liftid (sh. väljaspool hoonetkinnistu piires asuvad tehnosüsteemid).
- hoonet teenindavad rajatised: piirdeaed, tõkkepuu, värav, prügihooldla (sh prügimaja), välisvalgustus, lipumast.

KÜ kindlustuse võib sõlmida korteriühistu, maja haldav ettevõtte, korteriomanikud ühiselt või esindajaks volitatud isik. Kortermaja kindlustamise eelduseks ei ole tingimata KÜ olemasolu. Maja võib kindlustada üks korteriomanikest, teiste omanike nõusolek märgitakse lepingule eritingimusena. Kindlustusmaksete tasumine toimub ühiselt ning hüvitis makstakse ühistule või kõiki omanikke esindavale volitatud isikule.

KÜ kindlustusega kindlustatavad riskid:

- tulekahju
- torustiku, seadme leke
- torm
- üleujutus
- murdvargus, röövimine, vandalism
- laiendatud kindlustus
- seadmerike

Tulekahju riski kindlustamisel korvatakse kahjud, mis on tekkinud põlengust ja kustutusveest.



Kortermajas toimunud tulekahju sai alguse korterist. Põlengu käigus kahjustusid tules ja kustutusveest trepikoda, trepikoja aknad, välisuks ning maja fassaad, välja tuli vahetada osaliselt kahjustada saanud kaablid. Kahju suurus oli 6171 eurot koos koristuskuludega.

Tormi riski kindlustamisel korvab kindlustusandja kahju, mis tekib tormituule tõttu. Tormikahjuks loetakse samuti veekahju, mis tekib tormi tagajärjel purunenud või ära lennanud katuse kaudu sisse sadanud sadeveest ning kahjud, mis tekivad, kui tugeva tuule tagajärjel lendu tõusvad esemed kahjustavad korterelamu katust, fassaadi, välisaknaid.



2005. aasta jaanuari tormi tõttu kannatada saanud maja - hoonelt lendas ära katus, kahjustada said fassaad ja trepikoda.

Murdvarguse, röövimise, vandalismi riski kindlustamisel korvatakse kahju, kui kolmandad isikud hoonet tahtlikult lõhuvad, kahjustavad või murravad lahti ja viivad ära hoone osa.



Kortermaja välisukse ja fonosüsteemi lõhkumisel tekitati ühistule kahju 1413 eurot.

Torustiku, seadme lekke riski kindlustamisel korvatakse veekahju, mis tekib torustiku ootamatu ja ettenägematu lekkimise või purunemise tõttu.

Kortermaja kuuendal korrusel purunes nippel ja selle tagajärjel voolas suures koguses vett välja, kahjustades koridori seinu ja laeplaate. Kindlustusandja hüvitas tekkinud kahju.



Üleujutuse riski kindlustamisel korvab kindlustusandja veekahju, mis tekib maapinnal oleva liigvee sattumisel hoonesse. Kui eelnimetatud põhjusel satub vesi hoonesse läbi kanalisatsiooni süsteemi, siis ka selline kahju hüvitatakse.

Laiendatud kindlustusega on võimalik kindlustada paljude kahjude vastu, mis ei ole kindlustustingimuste alusel välistatud ja mida eelnimetatud riskid ei kata. Näiteks katab laiendatud kindlustus torustiku purunemisel lisaks tekkinud veekahjule ka purunenud veetoru remondikulu (sh ka kaevekulu, kui purunenud toru asub väljaspool hoonet kinnistu piires), samuti on kindlustatud kahju, mille põhjuseks on ülepinge. Ülepinge võib rikkuda näiteks fonosüsteemi, lifti, katla, ventilatsiooniseadme või soojasõlme elektroonilise osa.

Seadmerikke kindlustus aitab korvata seadmete purunemisest või sisemistest riketest tekkinud kahjusid. Eriti soovitatav on see uutele hoonetele, mille tehnosüsteemid sisaldavad ka seadmeid.

VASTUTUSKINDLUSTUS

Iga füüsiline ja juriidiline isik peab vastutama oma tegemiste eest. Nii, nagu autot juhtides võib põhjustada liiklusõnnetuse, võib ka korteriühistut omades ja hallates põhjustada kahju kellegi teise varale ning tervisele.

KÜ vastutuskindlustus annab võimaluse kaitsta ühistut ettenägematute nõuete eest kolmandate isikute poolt, kes on kandnud vara- või isikukahju seoses KÜ tegemiste või tegemata jätmistega. Kindlustuse abil saab vältida olukorda, kus ühistu liikmete poolt kogutud raha (ühisfond) peaks kuluma ootamatu õnnetuse tõttu kellegi hüvitisnõude tasumiseks.

KÜ vastutuskindlustuse variandid:

- Kindlustuskaitse kolmandatele isikutele põhjustatud vara- ja isikukahjude ees. Kolmandad isikud on isikud, kes saavad kannatada, kuid kellel puudub võimalus kahju ära hoida, ennetada, olla teadlik vastava KÜ tegemata jätmistest.
- Kindlustuskaitse kolmandatele isikutele põhjustatud vara- ja isikukahjude ees, sh kahjudele, mis on põhjustatud korteriühistu liikmetele. Suuremas korteriühistus ei ole kõigil ühistu liikmetel võimalik alati osaleda või kaasa rääkida ühisomandiga seotud teemadel. Sellest tulenevalt võib KÜ juhatus või juhtivate isikute ring põhjustada kahju liikmetele, kes on nn süütud kõrvalseisjad. Näiteks ebapiisav torustiku hoolduskohustuse täitmine põhjustab veekahju ühistu liikmele.

KÜ peab hoidma ja hooldama oma omandit viisil, et omand, selle haldamine või ebapiisav tegutsemine omandit kasutades ei põhjustaks kahju kolmandatele isikutele.

Omandist võib tuleneda rida kahjusid, mis on seotud näiteks ebapüsivate konstruktsioonelementidega (katus lendab ära, korstnakuvi kukub alla, hoone osa variseb kokku, varikatuse tugipost „väsib“ ära), vigastustega valele kõrgusele paigaldatud piirde või märgi tõttu, jala väänamisega asfaldile tekkinud augus vms.

Omandi haldamise käigus võib tekkida mitmeid kahjusid: muru niites lendab niiduki alt killustikupuru naabermaja aknasse, hoone küljele paigaldatud tellingud varisevad kokku, puid pügades kukub suur oks mitte-ettenähtud kohta, jääpurikaid eemaldades saab mööduja õnnetult jäätükiga pihta vms.



Omandi haldamise või hoolduskohustuse täitmata jätmisest tulenevalt võib jalakäija liivatamata kõnniteel libastuda või kehvasti kinnitatud luugi tõttu kanalisatsiooniauku kukkuda; sõiduk mahavõtmata pehkinud puu või räästalt õigeaegselt eemaldamata jääpurika lange-misel viga saada jne.

Olenemata asjaolust, kas midagi tehti liiga hilja, hooletult või jäeti üldse tegemata, võivad ülalmainitud juhtumid nõuda korteriühistult suuri rahalisi väljaminekuid. Samuti võtavad sellised juhtumid märkimisväärselt aega ja rahalisi vahendeid õigusabile.