

DOMPLAN, d.d.

Bleiweisova cesta 014
4000 Kranj

Zadeva: **Pojasnilo glede spremembe zavarovalnih premij za zavarovanja etažnih lastnikov oz. skupnih zavarovalnih polic – primerjava 2023-2025 (Zavarovalnica Triglav)**

Konec leta 2023 je Zavarovalnica Triglav poslala obvestilo vezano na veljavne zavarovalne premije za zavarovanja etažnih lastnikov od leta 2024 dalje. Dogovorjena zavarovalna vsota za objekte (**požarno zavarovanje**) je 1.250 EUR/m² s premijo 0,3434 EUR/m². To pomeni, da je premijska stopnja **0,2747‰** (promila). **Izliv vode** se zavaruje z vsoto 2.100 EUR in premijo 10,72 EUR na enoto, kar predstavlja premijsko stopnjo **5,1024‰**. **Odgovornost iz hišne in zemljiške posesti** se sklene z zavarovalno vsoto 45.000 EUR (osebe) oz. 13.500 EUR (stvari) s premijo 3,44 EUR na enoto kar prestavlja premijsko stopnjo **0,0588‰**.

V letu 2024 smo se s Triglavom dogovorili za možnost sklepanja skupnih zavarovalnih polic za zgradbe kot celote. Pri skupni polici je več sprememb vezanih na zavarovalne vsote. Najpomembnejše je, da se skupna zavarovalna vsota za zgradbo izračuna iz bruto gradbene površine ter upošteva **1.500 EUR/m²**. **Premijska stopnja pa je nižja** kot je za individualne police, in sicer **0,2532‰**. Zavarovalna vsota za **izliv vode** več ni omejena na stanovanjsko enoto na 2.100 EUR temveč na škodni dogodek in z vsoto **50.000 EUR** za vse enote skupaj; premija se izračuna glede na vrednost objekta. **Zavarovanje odgovornosti** se je spremenilo le v delu, da je zavarovalna vsota navedena za zgradbo kot celoto (**750.000 EUR za osebe in 250.000 EUR za stvari**) in ne več na posamezno enoto. Vsota velja za vse etažne lastnike skupaj (in ne za vsakega posebej). Premija se izračuna glede na vrednost objekta.

Za leto 2024 je zavarovalnica za zavarovanje **poplave** s kritjem 2.100 EUR na stanovanjsko enoto zaračunala 16,75 EUR. Zaradi obsežnih poplav letu 2024 je zavarovalnica **občutno podražila premijo** za zavarovanje poplave v letu 2025. Za enako kritje, kot prej navedeno, znaša premija na enoto 66,49 EUR. Oboje navedeno velja za zavarovanje stanovanj po individualnih pristopnicah. Zavarovalna premija za stanovanje velikost 50 m² po sistemu zavarovanja zgradbe kot celota pa znaša 82,90 EUR, vendar je kritje znatno višje; in sicer 50.000 EUR na dogodek (za celotno zgradbo). Premija za manjše ali večje stanovanje se proporcionalno zniža oziroma zviša.

Pojasnilo glede spremenjene zavarovalne vsote za objekt:

- Zavarovalna vsota 1.250 EUR/m² je po našem strokovnem mnenju **prenizka** glede na aktualne višine gradbenih stroškov (glede na primerljive gradnje novih objektov),
- Naš predlog je **vsaj 1.500 EUR/m²**. Bodite pozorni, da to vključuje tudi DDV in smo vseeno precej na spodnji meji,
- V kolikor bi imeli nižjo vrednost, potem je velika verjetnost, da bi zavarovalnica pri večjih škodah obračunala podzavarovanje oz. bi v primeru res velike škode enostavno zmanjkalo denarja (zavarovalne vsote) za sanacijo škode,
- Lahko se sicer z nižjo vsoto odločite za zavarovanje na dejansko vrednost, vendar se potem pri vseh (delnih) škodah od zavarovalnine odbije amortizacija.

Višja skupna (gradbena) površina zgradbe:

- Pri analizi preteklih zavarovalnih polic smo ugotovili, da ne upoštevajo celotne gradbene površine večstanovanjskih zgradb,
- Upoštevana je bila le skupna (neto) površina vseh posameznih stanovanjskih enot,
- Tako v izračunu zavarovalne vsote sploh niso bili upoštevani skupni prostori (hodniki, stopnišča, kleti ipd.),
- Skupni prostori (odvisno od zgradbe) pa v naravi predstavljajo 20-30% skupne gradbene površine objekta. Torej, v primeru večjih škod zavarovalna vsota ne bi ustrezala potencialni škodi. Prav tako bi zavarovalnica lahko obračunala podzavarovanje.

Na skupno višino premije sta predvsem vplivali zgoraj navedeni spremembi vezani na izračun skupne zavarovalne vsote, in sicer malo manj kot proporcionalno. Spremembe pri izlivu vode in odgovornosti preračunano na eno stanovanjsko enoto niso materialne. Za enote, ki imajo izbrano kritje za poplavo, je zaradi spremembe cenika zavarovalnice, prav tako občutno višja premija.