

SPLOŠNI POGOJI ZAVAROVANJA ETAŽNE LASTNINE – OSNOVNO KRITJE (EW OSNOVNO 2025/Stopnja 2)

Za to zavarovanje veljajo Splošni pogoji premoženjskega zavarovanja GRAWE zavarovalnice d.d. (ABV).

Vsebina:

- | | | | |
|---------|---|----------|--|
| 1. člen | Zavarovane nevarnosti | 7. člen | Zavarovalnina |
| 2. člen | Zavarovane škode | 8. člen | Podzavarovanje |
| 3. člen | Predmet zavarovanja | 9. člen | Izplačilo zavarovalnine |
| 4. člen | Obveznosti zavarovalca pred nastankom zavarovalnega primera | 10. člen | Izvedenski postopek |
| 5. člen | Obveznosti zavarovalca po nastanku zavarovalnega primera | 11. člen | Prilagajanje vrednosti po indeksu gradbenih stroškov |
| 6. člen | Zavarovalna vrednost | | |

1. člen Zavarovane nevarnosti

A) Požarne nevarnosti

1. Požar
 - 1.1 Požar je ogenj, ki nastane izven določenega ognjišča ali le-to zapusti, in se je sposoben širiti s svojo lastno močjo.
 - 1.2 Zavarovanje ne velja za škode na zavarovanih stvareh, ki so:
 - bile izpostavljene koristnemu ognju, toploti ali dimu,
 - padle ali jih je nekdo vrgel v koristen ogenj,
 - nastale zaradi tlenja ali osmoditve,
 - nastale na električnih napravah in napeljavah zaradi električne energije (npr. povečanje jakosti toka, prenapetost, napaka v izolaciji, kratek stik, ozemljitev, napaka v kontaktih, odpoved merilnih, regulacijskih in varnostnih naprav, preskok napetosti, preobremenitev, izpad električne energije). Takšne škode niso zavarovane niti v primeru, če nastanejo ob tem svetlobni, toplotni ali eksplozivni pojavi.
 - 1.3 Zavarovanje ne krije škode na dimnikih, ki nastane ob njihovi uporabi.
2. Udar strele
 - 2.1 Udar strele je neposredno rušilno ali toplotno delovanje strele na zavarovano zgradbo (direktni udar strele).
 - 2.2 Zavarovanje ne velja za škode na električnih napravah in napeljavah zaradi prenapetosti ali indukcije, ki sta posledici udara strele ali atmosferske razelektritve (indirektni udar strele). Če pride zaradi takšnih škod do požara ali eksplozije, je škoda, nastala na tak način, krita.
3. Eksplozija
 - 3.1 Eksplozija je nenadna sprostitve sile, ki nastane zaradi težnje plinov in pare po raztezanju.
4. Padec zračnih plovil
 - 4.1 Zavarovanje krije škodo, ki nastane na zavarovani etažni lastnini ali stvareh zaradi padca ali udara zračnih oziroma vesoljskih plovil, njihovih delov ali tovara.

B) Vremenske ujme

1. Vihar
 - 1.1 Vihar je veter, ki piha s hitrostjo najmanj 62 km/h.
Če je hitrost vetra dvomljiva, jo mora zavarovalec dokazati s podatki Agencije Republike Slovenije za okolje.
 - 1.2 Zavarovanje ne krije škode, ki je posledica prepiha.
2. Toča
 - 2.1 Toča je vremenska padavina v obliki ledenih zrn.
3. Pritisk snega, žled
 - 3.1 Pritisk snega je delovanje sile naravno nakopičene mirujoče snežne ali ledene gmote.
 - 3.2 Žled je zaledenela oblika padavin, ki nastane, ko dežuje ali rosi pri temperaturah pod lediščem, padavine pa v tekoči obliki padajo na predmete zavarovanja in na njih hipoma zmrznejo.
Zavarovanje krije samo tisto škodo, ki jo žled na predmetih zavarovanja povzroči s svojo težo.
4. Padanje skal ali kamenja
 - 4.1 Padanje skal ali kamenja je naravno pogojeno odtrganje in kotaljenje kamnin s pobočja.

5. Zemeljski plaz
 - 5.1 Zemeljski plaz je naravno pogojen nenaden in enkraten zdrs zemeljskih ali kamnitih mas na nagnjenem zemljišču po neki, pod površino ležeči drči, z jasno vidnimi razpokami tal in gubanjem zemljišča.
 - 5.2 Zavarovanje ne krije:
 - škode, če je zemljišče ob sklenitvi zavarovanja v geološkem smislu že začelo drseti,
 - škode zaradi plazov, ki nastanejo v zvezi s človekovo dejavnostjo (npr. zaradi useka, odkopa, nasipavanja ipd.),
 - škode zaradi zemeljskega usada ali posedanja tal,
 - škode zaradi počasnega geološkega drsenja tal, ki se odraža v manjših razpokah na stavbah,
 - škode na nepremičninah, ki so zgrajene brez uradnih dovoljenj,
 - stroškov sanacije zemljišča.
6. Zavarovane niso niti kot neizbežna posledica škodnega dogodka tiste škode, ki nastanejo:
 - 6.1 zaradi snežnih plazov, zračnega pritiska zaradi snežnih plazov, viharne plime ali poplave, nadalje pomikanja zemlje, blata, kamenja, skalovja in drobirja, ki je posledica naravno pogojenega delovanja vode (drobirski tok, murasti tok),
 - 6.2 zaradi sesalnega ali tlačnega učinka zračnih ali vesoljskih plovil,
 - 6.3 zaradi premikanja tal, ki je posledica gradbene ali rudarske dejavnosti,
 - 6.4 zaradi posedanja tal,
 - 6.5 zaradi trajnega delovanja vremenskih ali okoljskih vplivov,
 - 6.6 zaradi zanašanja vremenskih padavin skozi odprta okna ali druge odprtine na zgradbi,
 - 6.7 ker se zavarovana zgradba ali njeni deli nahajajo v slabem stanju,
 - 6.8 ker deli zgradbe pri novogradnji ali obnovi zavarovane zgradbe še niso popolnoma ali dovolj trdno povezani z zavarovano zgradbo ali pa so se od zgradbe ločili,
 - 6.9 zaradi neustrezne gradnje oz. če zgradba ali njen del nista zgrajena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi,
 - 6.10 zaradi hišne gobe, plesni, trohnenja ali gnitja lesa.
7. Zavarovane niso:
 - 7.1 zasteklitve iz umetnih mas, zasteklitve svetlobnih teles, svetlobne kupole,
 - 7.2 zunanje naprave katerekoli vrste, npr. ograje, zunanja svetlobna telesa, antene, solarne naprave, markize, vrtni paviljoni oz. ostale konstrukcije z mehko streho (tkanina, platno, plastika).
8. Obveznost zavarovalnice v zvezi z nevarnostmi vremenskih ujm se začne šele po izteku 15 dni od dneva, ki je v polici naveden kot začetek zavarovanja (karenca)

2. člen Zavarovane škode

1. Zavarovane so škode na stvareh, ki nastanejo:
 - 1.1 zaradi neposrednega delovanja zavarovane nevarnosti na zavarovane stvari (škodnega dogodka),
 - 1.2 pri izgubi/izginotju stvari zaradi škodnega dogodka.
2. V nobenem primeru niso zavarovane škode, ki so v vzročni zvezi:
 - 2.1 z zavarovalnimi primeri, ki so nastali pred začetkom zavarovanja, tudi če so posledice vidne šele po začetku zavarovanja,
 - 2.2 z vojnimi dogodki katerekoli vrste z objavo vojne napovedi ali brez nje, vključno z nasilnimi dejanji državnih organov ter političnih ali terorističnih organizacij,

- 2.3 z notranjimi nemiri, državljansko vojno, revolucijo, uporom, vstajo,
- 2.4 z vojaškimi ukrepi ali ukrepi oblasti, ki so v povezavi z dogodki iz točk 2.2 in 2.3 tega člena,
- 2.5 s potresom ali z drugimi izrednimi/nenavadnimi naravnimi dogodki,
- 2.6 z jedrsko energijo, radioaktivnimi izotopi ali ionizirajočim sevanjem,
- 2.7 s kibernetiskim napadom. Kibernetiski napad pomeni vsako neposredno ali posredno poškodovanje, uničenje ali izginitev zavarovanih stvari, odgovornost, stroške, globe, kazni ali kakršen koli drug znesek, ki nastane zaradi uporabe ali delovanja katerega koli računalnika, računalniškega sistema, računalniške programske opreme, zlonamerne kode, računalniškega virusa ali procesa oz. katere gakoli drugega elektronskega sistema, ki bi lahko služil kot sredstvo za povzročitev škode.
- V dvomu mora zavarovalec dokazati, da škoda ni v neposredni ali posredni vzročni zvezi z dogodki ali s posledicami dogodkov, ki so opisani v točkah 2.1 do 2.7 tega člena.
3. Škode na zavarovanih stvareh, ki nimajo učinka na uporabnost ali življenjsko dobo teh stvari, niso zavarovane.

3. člen

Predmet zavarovanja

1. Predmet zavarovanja so izključno v polici navedena etažna lastnina in stvari, ki so v lasti zavarovalca in služijo privatnemu namenu.
2. Zavarovane stvari:
- 2.1 Zavarovani so vsi gradbeni deli zgradbe, ki se nahajajo znotraj etažne lastnine, in tisti gradbeni deli zgradbe, ki z vseh strani obkrožajo etažno lastnino in je njihovo nepoškodovano stanje nujen predpogoj za normalno uporabo etažne lastnine. Za dele zgradbe v smislu teh pogojev veljajo tudi električne, plinske in vodovodne napeljave z opremo, vendar brez nanje priključenih naprav in gospodinjskih aparatov.
- 2.2 V kolikor je v lasti etažnega lastnika, je zavarovana tudi naslednja oprema zgradbe:
- trdno vgrajene predelne stene, ne pa tudi vgrajeno pohištvo,
 - zidane peči,
 - sanitarne naprave (naprave stranišč, kopalnic),
 - žaluzije in rolete skupaj z mehanizmi za upravljanje,
 - markize,
 - zunanje antene, solarne naprave, v kolikor za te stvari ne obstaja kakšno drugo zavarovanje,
 - domofoni, električni mehanizmi vhodnih ali garažnih vrat,
 - naprave za ogrevanje, pripravo tople vode, ventilacijo in klimatske naprave,
 - javljalniki požara, alarmne naprave.
- 2.3 Zavarovanje velja tudi za pripadajoč delež na skupnih delih zgradbe in na zasteklitvi skupnih delov zgradbe.
- 2.4 Samo če je to posebej dogovorjeno in plačana dodatna premija, je predmet zavarovanja tudi sončna elektrarna.
- 2.5 Zavarovani niso podporni zidovi (škarpe) in greznice.
3. Zavarovani stroški:
- 3.1 Sledeči stroški, ki nastanejo z razumnim poskusom zavarovalca, da prepreči nastanek škodnega dogodka oziroma da omeji ali zmanjša njegove posledice, so zavarovani z zavarovalno vsoto v višini 3 % od v polici navedene skupne zavarovalne vsote, in sicer tudi tedaj, če so bili ti poskusi brezuspešni:
- stroški gašenja požara (razen stroškov, opredeljenih v 4. točki tega člena)
 - stroški premikanja in zaščite
- To so stroški, ki nastanejo, kadar je potrebno pri obnovi ali ponovni nabavi zavarovanih stvari premakniti, spremeniti ali zaščititi druge stvari. To so predvsem stroški demontaže in ponovne montaže naprav kakor tudi prebijanje, rušenje in ponovna izgradnja delov zgradbe.
- stroški rušenja in pospravljanja
- To so stroški v zvezi z zavarovanimi stvarmi, ki nastanejo pri dejavnostih na zavarovalnem kraju pri nujno potrebnem rušenju delov zgradbe, ki so bili poškodovani zaradi škodnega dogodka, ter pri pospravljanju ostankov in odpadkov, vključno z razvrščanjem le-teh.
- Pod te stroške ne spadajo stroški odvoza (v skladu z naslednjo alinejo).
- stroški odstranjevanja
- To so stroški pregleda, odvoza, obdelave ter deponiranja zavarovanih stvari, ki so bile poškodovane zaradi škodnega dogodka.
- 3.2 Stroški gradbenih izboljšav na podlagi dokazljivih zakonskih ali upravnih predpisov, ki nastanejo po kriterijem škodnem dogodku, so zavarovani z zavarovalno vsoto v višini 3 % od v polici navedene skupne zavarovalne vsote.

Zavarovalnina za te stroške je v vsakem primeru omejena s 30 % zavarovalnine za škodo na zgradbi.

- 3.3 Stroški nadomestnega stanovanja oziroma stroški zaradi izgube najemnine so zavarovani v okviru zavarovalne vsote, kot sledi:

Če je zaradi škodnega dogodka zavarovana zgradba tako poškodovana, da lahko najemnik stanovanja v tej zgradbi na podlagi zakona ali pogodbe o najemu v celoti ali delno odkloni plačilo najemnine, krije zavarovalnica na ta način izgubljeno najemnino.

Če zavarovalec prebiva v stanovanju v zavarovani zgradbi in je to stanovanje zaradi škodnega dogodka popolnoma ali deloma neuporabno, krije zavarovalnica vrednost najemnine za neuporabne prostore, v kolikor se od zavarovalca ne more zahtevati uporaba nepoškodovanega dela stanovanja.

Kot vrednost najemnine velja zakonska ali krajevno običajna najemnina za stanovanja enake vrste, velikosti in lokacije.

Najemnina oziroma vrednost najemnine se izplača samo za čas trajanja aktivne sanacije škode, in sicer do konca meseca, v katerem je stanovanje spet uporabno, vendar največ do preteka šestih mesecev po nastopu škodnega dogodka.

4. Zavarovani niso:

- 4.1 stroški, ki nastanejo zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja pri izpolnjevanju dolžnosti reševanja,
- 4.2 stroški delovanja služb, ki delujejo v okviru Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

4. člen

Obveznosti zavarovalca pred nastankom zavarovalnega primera

1. Zavarovalec mora zavarovano zgradbo, predvsem njegovo ostrešje, redno in ustrezno vzdrževati.
2. Če zavarovalec navedenih obveznosti ne izpolni, je zavarovalnica prosta obveznosti iz zavarovalne pogodbe.

5. člen

Obveznosti zavarovalca po nastanku zavarovalnega primera

1. Škode zaradi požara ali eksplozije je potrebno takoj prijaviti tudi pristojnemu organu za notranje zadeve.
2. Do prihoda predstavnika zavarovalnice na sam kraj škode in ugotovitve vzroka ter obsega nastale škode zavarovalec ne sme spreminjati stanja poškodovanih ali uničenih stvari, razen če je sprememba potrebna zaradi javnega interesa ali zato, da bi zmanjšal ali preprečil povečanje škode.
3. Zavarovalec mora zavarovalnici omogočiti vse preiskave, ki so potrebne za določanje vzroka in višine škode ter obsega njenih obveznosti. Z zavarovalnico mora sodelovati in ji na njeno zahtevo posredovati potrebne podatke ter ji na lastne stroške dostaviti ustrezno dokumentacijo (npr. račune, zapisnike, potrdila, izpisek iz zemljiške knjige na dan škode).
4. Zavarovalec je dolžan nemudoma odstraniti nevarnostno okoliščino, zaradi katere je prišlo do zavarovalnega primera. Če tega ne stori, do škode pa pride zaradi opustitve tega dejanja, zavarovalnica zavarovalnine ni dolžna izplačati.
5. V kolikor zavarovalec ne izpolni katere od predpisanih ali dogovorjenih obveznosti, je dolžan zavarovalnici povrniti morebitno škodo, ki jo je le-ta zaradi tega utrpela.

6. člen

Zavarovalna vrednost

1. Zavarovalna vrednost zavarovanih zgradb in stvari je nova vrednost.
- 1.1 Novo vrednost zgradb predstavljajo krajevno običajni stroški ponovne izgradnje, vključno s stroški načrtovanja in konstruiranja.
- 1.2 Novo vrednost stvari predstavljajo stroški ponovne nabave novih stvari enake vrste in kvalitete.
2. Pri določanju zavarovalne vrednosti se ne upošteva subjektivna vrednost (afekcijska cena).

7. člen

Zavarovalnina

1. Pri popolnem uničenju zavarovanih zgradb ali stvari (v nadaljevanju tega člena zavarovane stvari) izplača zavarovalnica zavarovalnino v višini zavarovalne vrednosti neposredno pred nastankom zavarovalnega primera.
2. Pri delnem uničenju/poškodovanju zavarovanih stvari izplača zavarovalnica zavarovalnino v višini krajevno običajnih stroškov popravila v času nastanka zavarovalnega primera, vendar največ do višine zavarovalne vrednosti neposredno pred nastankom zavarovalnega primera. Če je v stroške popravila vključen tudi prevoz izvajalca popravila, izplača zavarovalnica stroške lokalnega prevoza krajevno najbližjega izvajalca do kraja, kjer se nahaja poškodovana stvar.

3. Če je amortizirana vrednost zavarovanih stvari neposredno pred nastankom zavarovalnega primera nižja od 40 % nove vrednosti, izplača zavarovalnica zavarovalnino največ v višini amortizirane vrednosti škode.

Amortizirana vrednost škode je nova vrednost škode, ki je zaradi starosti, obrabe ter ekonomske in tehnične zastarelosti zmanjšana za določen znesek (velja za stroške dela in materiala).

Amortizirana vrednost škode je napram novi vrednosti škode v enakem razmerju kot amortizirana vrednost stvari napram novi vrednosti stvari.

4. Če so zavarovane stvari pred nastankom zavarovalnega primera trajno izgubile vrednost, izplača zavarovalnica v primeru škode za te stvari največ tržno vrednost. Tržna vrednost je vrednost, ki jo lahko zavarovane stvari dosežejo na tržišču. Pri zgradbah se pri določanju tržne vrednosti vrednost zemljišča ne upošteva.

Šteje se, da so zavarovane stvari trajno izgubile vrednost predvsem takrat, če so predvidene za rušenje (zgradbe) ali na splošno ne služijo več svojemu namenu.

5. Zavarovalnina za zavarovane stroške se izplača na podlagi dejansko nastalih in z ustrežno dokumentacijo dokazanih stroškov.
6. Če se zaradi popravila zavarovanih stvari poveča njihova zavarovalna vrednost glede na njihovo zavarovalno vrednost pred nastankom zavarovalnega primera, se zavarovalnina zmanjša za znesek povečanja vrednosti.
7. Če na tržišču poškodovane ali uničene zavarovane stvari oziroma njenih delov ni več možno dobiti, je za izračun zavarovalnine merodajna zadnja znana cena te stvari ali njenih delov oziroma zdajšnja cena primerljive stvari ali njenih delov, pač odvisno od tega, katera je nižja.
8. Zavarovalnina za škode na stropnih, stenskih in talnih oblogah je omejena največ na stanovanjski prostor, v katerem je do škode prišlo.
9. Vrednost ostankov se od zavarovalnine odbije; uradne omejitve pri določanju vrednosti ostankov se ne upoštevajo.
10. Če se zaradi škodnega dogodka življenjska doba zavarovane stvari zmanjša, izplača zavarovalnica za takšno stvar zavarovalnino v višini manjvrednosti te stvari. Za določitev manjvrednosti stvari je merodajno razmerje med zmanjšano življenjsko dobo in pričakovano življenjsko dobo te stvari. Stroški zamenjave oziroma popravila takšne stvari niso predmet zavarovanja.

8. člen

Podzavarovanje

1. V nasprotju z 2. točko 15. člena Splošnih pogojev premoženjskega zavarovanja (ABV) se podzavarovanje ne upošteva v primeru, če:
- 1.1 je zavarovanje sklenjeno na prvi riziko,
- 1.2 zavarovalna vrednost ne presega zavarovalne vsote za več kot 10 %.

9. člen

Izplačilo zavarovalnine

1. Zavarovalec ima najprej pravico do zavarovalnine v višini amortizirane vrednosti poškodovane ali uničene etažne lastnine in stvari.
2. Zavarovalec pridobi pravico do dela zavarovalnine, ki presega zavarovalnino, opredeljeno v 1. točki tega člena, šele takrat, ko so izpolnjeni naslednji pogoji:
- 2.1 Zagotovljeno je, da se bo zavarovalnina v celoti uporabila za popravilo, ponovno nabavo ali izgradnjo.

Stvari, ki so bile pred nastankom zavarovalnega primera že izdelane, nabavljene, naročene ali so se nahajale v procesu proizvodnje, ne štejejo za popravljene oziroma ponovno nabavljene.

- 2.2 Popravilo oziroma ponovna nabava ali izgradnja se bo izvršila na istem mestu. Če je ponovna izgradnja na istem mestu uradno prepovedana, se lahko le-ta izvrši na drugem mestu v Republiki Sloveniji.
- 2.3 Popravljene oziroma ponovno nabavljene ali izgrajene stvari bodo imele enako funkcijo kot pred nastankom zavarovalnega primera.
- 2.4 Popravilo oziroma ponovna nabava ali izgradnja se bo izvršila najpozneje v roku treh let od nastanka zavarovalnega primera.

10. člen

Izvedenski postopek

1. V primeru izvedenskega postopka v skladu z 18. členom Splošnih pogojev premoženjskega zavarovanja (ABV) je dogovorjeno še naslednje:
- 1.1 Izvedensko mnenje obeh izvedencev mora vsebovati tudi zavarovalno vrednost ob škodnem dogodku uničenih, poškodovanih ali izginulih stvari neposredno pred nastankom zavarovalnega primera kakor tudi vrednost ostankov le-teh.
- 1.2 Na zahtevo ene od pogodbenih strank se mora ugotoviti tudi zavarovalna vrednost zavarovanih stvari, ki ob škodnem dogodku niso uničene, poškodovane ali izginule.

11. člen

Prilagajanje vrednosti po indeksu gradbenih stroškov

1. Zavarovalna vsota oziroma osnova za izračun premije se ob zapadlosti premije letno zviša ali zniža za odstotek, ki ustreza spremembi indeksa gradbenih stroškov od zadnje zapadlosti premije oziroma zadnje prilagoditve vrednosti. V enaki meri se zviša ali zniža tudi zavarovalna premija.

O procentualnem zvišanju ali znižanju zavarovalne vsote je zavarovalec obveščen pisno. Izhodiščni indeks je naveden v polici.

2. Za izračun odstotka sprememb se vsakokrat uporabi tisti indeks gradbenih stroškov, ki ga objavlja Statistični urad Republike Slovenije in je v veljavi tri mesece pred zapadlostjo premije.

V kolikor naveden indeks ni več v veljavi, se uporabi indeks, ki ga je nadomestil.

3. Določila o podzavarovanju v splošnih pogojih zavarovanja se ob nastanku zavarovalnega primera uporabljajo samo, če:

- 3.1 v trenutku prilagoditve vrednosti zavarovalna vsota oziroma osnova za izračun premije ni ustrezala dejanski vrednosti zavarovanih stvari ali
- 3.2 v trenutku prilagoditve vrednosti zavarovalna vsota oziroma osnova za izračun premije, ki je bila spremenjena na zahtevo zavarovalca, ni ustrezala dejanski vrednosti zavarovanih stvari ali
- 3.3 pride zaradi sprememb na zavarovanih stvareh (dozidave, prenove, nove nabave itd.) do zvišanja vrednosti le-teh, ni pa bilo narejeno ustrezno zvišanje zavarovalne vsote oziroma osnove za izračun premije.

Uprava GRAWE zavarovalnice d.d. je te pogoje sprejela na seji dne 15. 9. 2025 in pričnejo veljati dne 1. 10. 2025.

Organ, pristojen za zavarovalni nadzor: Agencija za zavarovalni nadzor, Trg republike 3, 1000 Ljubljana.

GRAWE zavarovalnica d.d., Gregorčičeva 39, 2000 Maribor. Družba je vpisana pri Okr. sodišču v Mariboru, št. reg. vl. 1/3385-00, matična št.: 5450900, ID za DDV: SI59896469. Osnovni kapital: 13.000.000 EUR.