

BIZTOSÍTÁSI TÁJÉKOZTATÓ

Az épületeinkben keletkezett károk biztosítóval történő rendezése hosszú időn át nagyon nehézkesen ment. Előfordult olyan eset is, hogy egy néhány ezer Ft összegű bejárati ajtóüvegezés kártérítését 6-7 különböző biztosítótól kellett összeszedni. A nagyobb gondokat azonban az okozta, amikor a több-százezer Ft összegű csőtörés javítási számlából elenyésző összeget térítettek a biztosítók, mivel az adott épületben a lakások 40-50 %-ának nem volt biztosítása.

Ezeket a problémákat és a problémákból adódó veszteségeket megelőelve a Küldöttgyűlés 2000-ben úgy határozott, hogy a Szövetkezet kössön biztosítást az Alapszabály szerinti szövetkezeti tulajdonra. Építész és biztosítási szakemberek közreműködésével született meg a döntés, hogy az épület újjáépítési (nem az aktuális piaci) értékének 65 %-át tekintjük a szövetkezeti tulajdon értékének, és a maradék 35 % a magántulajdon. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy egy teljes megsemmisülés (pl. súlyos földrengés vagy súlyos tűz miatt összedőlt ház) esetén a biztosítási díjból a ház felépíthető. Az épület kívülről rendben van, lift (ahol van) és az elszívók működnek, a lépcsőház „csillog-villog”, a függőleges strangvezetékek ki vannak építve. A közös területek ajtóí, ablakai is a helyükön vannak.

A lakások helyén viszont csak egy üres betonkocka van. Az elválasztó falakat, a belső szerelvényezést (a strangtól kezdve), a belső burkolatokat (vakolás, csempézés, padlók burkolása), a nyílászárókat, a kilépők és loggiák korlátjait, üvegezését - összességében tehát mindent, ami nem szerepel az Alapszabályban a Szövetkezet tulajdonaként - a saját biztosítás terhére kell megcsináltatni. Átlagos felszereltségű lakás esetén a lakásbiztosítást az újjáépítési érték 35 %-ára kell megkötni. A felsorolt munkák ebből elvégezethetők. Természetesen, ha valakinek az átlagosnál magasabb minőségre van igénye - sok ilyen lakást látni már Szövetkezetünk területén is - , úgy egy magasabb értéken kötött biztosítással ennek a kára is fedezhető. Ez mellett nem szabad elfeledkezni az ingóságok biztosításáról. **Így a lakás értékéből a magántulajdonú részre kötött ingatlan biztosítás, és az ingóságokra kötött biztosítás együtt adja ki azt a biztosítást, ami a lakásra gyakorlatilag bármilyen biztosítással fedezhető káresemény esetében térítést nyújt.**

Vannak olyan biztosítók, ahol ezt a módszert nem alkalmazzák. Így Velük csak olyan biztosítást lehet kötni, amiben a lakás teljes újjáépítési értéken szerepel. Ez miatt a lakástulajdonos tulajdonképpen több biztosítási díjat fizet, mint amennyit ténylegesen szükséges lenne.

Ezt a fajta biztosítási módszert - amikor az ingatlan értéke a tulajdonviszonyok alapján meg van osztva - akkor is, azóta is több támadás érte. Kifogásolták néhány alkalommal olyan lakótársaink, akik a széleskörű tájékoztatás ellenére vagy éppen a tájékozatlan és ezért olcsó - csak az ingóságokra szóló - biztosítást ajánló ügynök tanácsára nem megfelelő biztosítást kötöttek, és ezért egy leázási kárt, vagy a kitörött kilépő vagy loggia korlát üvegezését a biztosítójuk nem fizette ki. Kifogásolták olyan biztosítók ügynökei is, akik lakásbiztosítást akartak kötni a Szövetkezet területén valakivel, de olyan biztosítónak dolgoztak, amelyik nem köt tulajdonjog alapján megosztott ingatlan biztosítást.

A támadások, kifogások ellenére az elmúlt, több mint 15 évben a biztosításunk jól működött, és ami indokok voltak ez mellett a módszer mellett, azok továbbra is fennállnak:

- A biztosítás nem tartozik a Szövetkezet alaptevékenységébe, ezért amennyiben a lakások magántulajdonú részei is a Szövetkezeti biztosításban szerepelnének, úgy a lakások magántulajdonú részeire eső biztosítási díjat - ez lakásonként néhány száz Ft lehetne - havonta, lakásonként számlázni kellene közvetített szolgáltatásként. A számlázás éves szinten milliós nagyságrendű többletköltséget okozna a Szövetkezetnek, és ez által természetesen Önöknek.

- Az építés óta eltelt 35 – 45 év jelentős változásokat hozott a lakások állapotában. Van lakás, ahol a tulajdonos anyagi lehetőségei nem adtak lehetőséget változtatásra, ezért még mindig az eredeti PVC szőnyeg van az előszobában, a fürdőszobai fehér csempe már matt, egy-két db már leesett; a fürdőkád zománcozása itt-ott lepattogott; a szobai padlószőnyeg kikopott, foltos. (Van ilyen lakás.) A szomszédban márvány burkolat van az előszobában és a konyhában, a fürdőszoba fala mennyezetig tükörcsempével van borítva, és a kád helyére egy közel egymillió Ft értékű masszírozós zuhanyfülke van beállítva. (Ilyen lakás is van.) A biztosítás díját alapterület arányosan, négyzetméter ár alapján állapítják meg, de ezt a két lakást nem lehetne azonos négyzetméter áron számolni az óriási értékkülönbség miatt. Azt pedig bárki beláthatja, hogy nincs olyan közösköltség számítási módszer, ami az ilyen eltéréseket követni tudná. Ez mellett természetesen a fent már említett teljes megsemmisülés esetén vajon melyik lakástulajdonos milyen minőségű lakást kapna a helyreállítást követően? Az egyértelmű, hogy nem kaphatnának egyformát, mivel az elpusztult lakásuk sem egyforma volt.

- Szinte minden épületben előfordul, hogy valaki hosszabb- rövidebb ideig különböző okok miatt nem fizeti a közösköltséget. Ezek a lakótársaink a közös épületrészeket, közös berendezéseket (pl. lift) ugyanúgy használják, mint azok, akik tisztességgel eleget tesznek fizetési kötelezettségüknek. Nagyon rossz dolog lenne, ha ezek a lakótársaink a tulajdonképpen „ingyenes” épülethasználat mellé még „ingyenes” biztosítást is kapnának a magántulajdonukra

Kaposvár, 2020. október 20.

Ács Sándor
ügyvezető igazgató