

Egy kis történelem	5
A program, mely megoldást kínál a lakóközösség és a közös képviselő, képviselő problémáira	7
Azonnali megoldás az előre tervezhető célokra	9
Kamattámogatott hitel	10
Panel Plusz hitel.	11
A lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált kamattámogatott hitel előnye és a finanszírozás folyamata	12
Számlavezetési csomagok	14
Jövőbeni megoldás az előre tervezhető célokra: Fundamenta-Lakáskassza lakás-előtakarékosság kiemelt állami támogatással	16
Megoldás az előre nem látható eseményekre.	21
Társasház és lakóközösség védelme	24
Közös képviselő védelme	35
Plusz szolgáltatás – Mestervonal-24.	37
Kulcs a teljes körű gondoskodáshoz!.	43

Egy kis történelem

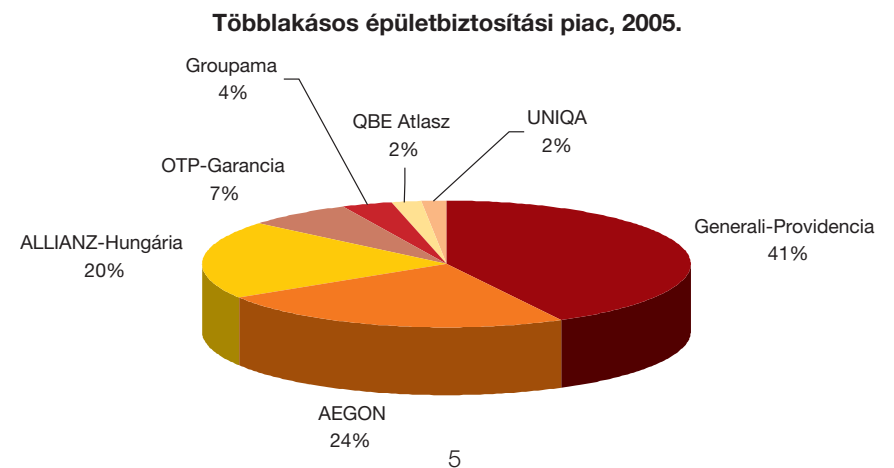
A Generali-Providencia Biztosító két társaság a Generali Budapest és a Providencia fúziójaként jött létre 1999. április 30-án. Jelenleg, piaci részesedése alapján a magyar piac második legnagyobb szereplője. Küldetése, hogy munkatársainak elhivatottságával és szakértelmével hozzájáruljon az emberek életminőségének javításához és a vállalatok jövőjének kiszámíthatóságához.

A vállalat a Generali Csoport tagja, mely jelenleg öt kontinens 41 országában képviselteti magát.

A csoport célkitűzései a nemzetköziség, az innováció és a magas technikai színvonal. Erejének bázisa a nemzetközi szakmai tapasztalat, amely pénzügyi stabilitásának garanciájával kínálja magas színvonalú szolgáltatásait. Olyan nemzetközileg elismert cégek tartoznak a Csoport ügyfelei közé, mint a NASA, a British Airways, az IBM, a Sony vagy a Ford.

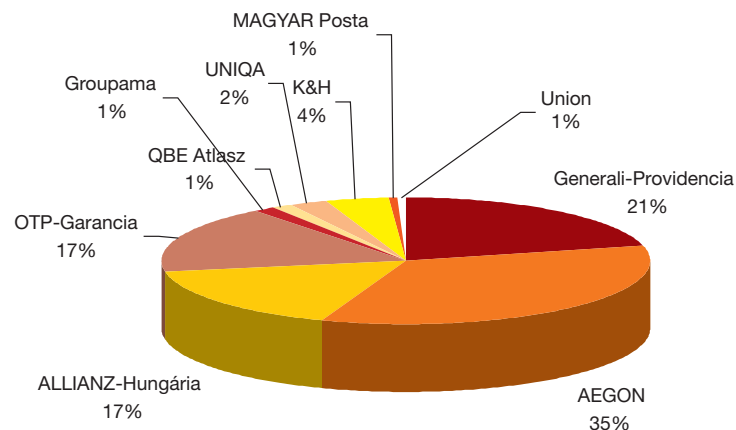
A Generali-Providencia Zrt. Magyarországon elsőként kínált a társasházi és lakásszövetkezeti közösségek számára komplett épületbiztosítást. Jövőbeli célkitűzése, hogy a piac szereplőinek egyre bővülő igényeit szolgáltatási palettájának szélesítésével, minél teljesebb körűen elégítse ki. Ennek megvalósítására hozta létre **Aranykulcs Lakásprogramjának** kimondottan Társasházakra és Lakásszövetkezetekre fókuszáló programcsomagját, mely egyaránt megoldást nyújt a lakóközösségek életében felmerülő előre látható, tervezhető továbbá az előre nem tervezhető események finanszírozására.

A **társasházi épületbiztosítási piacon** a Generali-Providencia Zrt. az első helyet foglalja el, melyet az alábbi ábra is szemléltet (2005-ös adatok állománydíj alapján).



A Generali jelenlegi **lakásbiztosítási piaci részesedése** állománydíj alapján (2005-ös adatok):

Lakásbiztosítási piac, 2005.



A program, mely megoldást kínál a lakóközösség és a közös képviselő, képviselő problémáira

A Generali-Providencia Zrt. meglévő és leendő társasházi vagy lakásszövetkezeti ügyfelei számára teljes körű megoldást kínál a társasházak életében felmerülő felújítási, korszerűsítési, fejlesztési vagy káresemények kapcsán fellépő finanszírozási problémákra.

Ezt a célt szolgálja Aranykulcs Lakásprogramunk kimondottan Lakóközösségeknek szóló programcsomagja, mely magában foglalja az előre tervezhető célokra és az előre nem látható, váratlan eseményekre való teljes körű felkészülést.

Az Önök társasházi tervei között is szerepel?

Külső homlokzat, tetőfelújítás? Közművek felújítása? Központi fűtés kialakítása, fűtőkorszerűsítés, nyílászárók cseréje? Vezetékek kiépítése, korszerűsítése (víz, villany, gáz, szennyvíz)? Lépcsőház, lift, közös tároló, kaputelefon, járda, kerítés felújítása? Informatikai hálózati kapcsolat kiépítése (telefon, kábeltelevízió, internetelérés)?

Az Ön által kezelt társasház(ak)nál is megtörténhet!

Tűz tör ki, robbanás vagy villámcsapás éri a lakóházat? Vihar, jégverés, felhőszakadás, árvíz, hónyomás, földrengés, földcsuszamlás, korábban nem ismert üreg, építmény beomlása károsítja a társasház vagy lakóközösség épületeit? Betörnek a ház közös tulajdonú helyiségébe vagy a lakásokba? Eltörik a lakóépület valamely vízvezetéke? Betörnek a lépcsőház vagy a lakások ajtó és ablaküvegei? Eláztatják egymást a szomszédok? Egymásnak vagy a lakóközösség valamely tagjának okoznak kárt a lakók?

Gondolkodjon előre és gondoskodjon teljes körűen társasháza(i), fejlesztéséről, állagmegőrzéséről, biztonságáról a Generali Aranykulcs Lakásprogram segítségével akár évi 324 000 Ft állami támogatás mellett!

Generali Aranykulcs Lakásprogram társasházak, lakásszövetkezetek számára. Kulcs a teljeskörű gondoskodáshoz!

A lakóépület csak akkor értékálló, sőt értéknövelő befektetés, ha folyamatosan gondoskodunk állagának megőrzéséről, minőségi fejlesztéséről. Ez a cél kizárólag felújítással, korszerűsítéssel, karbantartással és a nem várt helyzetekre (beázás, tűz, robbanás, csőtörés, falfirka, stb.) való teljes körű felkészüléssel érhető el, mely a lakóközösség és a közös képviselő együttes érdeke.



Azonnali megoldás az előre tervezhető célokra

Pénzügyi szolgáltatások a Raiffeisen Bank ajánlásával

A Raiffeisen Bank társasházi hitelkonstrukciói és számlavezetési csomagjai

Miért ajánljuk a Raiffeisen Bankot?

- gyors, kényelmes, egyszerű ügyintézés
- kedvezményes számlavezetési csomagok kifejezetten lakóközösségek részére
- személyes kapcsolattartás minden egyes ügyféllel
- lakóközösségeknek nyújtott banki szolgáltatásokban tapasztalt ügyfélre-ferensek

Társasházi/lakásszövetkezeti hitelkonstrukciók

A lakóközösségek szűkös anyagi háttere miatt gyakran megvalósíthatatlannak tűnik a **közös tulajdonú épületrészek felújítása, korszerűsítése**. Egy szépen felújított, karbantartott, megfelelő műszaki állapotú épületben természetesen mindenki szívesebben él, és a felújított lakóépületekben **a lakások értéke is magasabb** az átlagosnál.

A közös tulajdont érintő, **leggyakrabban előforduló** társasházi/lakásszövetkezeti **felújítások** a következők:

- fűtőkorszerűsítés – pl. kazáncsere, fűtőhálózat korszerűsítése,
- tető, homlokzati szigetelés megújítása,
- nyílászárók cseréje,
- a hőszolgáltatáshoz kapcsolódó mérőberendezések felszerelése, vagy
- a fentiek kombinációja

Ilyen átfogó beruházásokra ritka esetben áll rendelkezésre a lakóközösség által megtakarított pénzösszeg, ezért a legtöbb esetben egyetlen megoldás marad: a **hitelfelvétel**. A kamattámogatott vagy kedvező kamatozású hitel törlesztő részleteiből származó többletkiadást nagymértékben mérsékli a fent felsorolt beruházások megvalósításával elért energiamegtakarítás, mely elsősorban a fűtési költségek csökkenését eredményezi.

Kamattámogatott hitel

A kamattámogatott hitelkonstrukcióhoz nem szükséges saját erő, akár a beruházási összeg 100%-át felveheti a lakóközösség hitelként. Amennyiben a lakóközösség rendelkezik megtakarítással (akár bankszámlán, akár lakás-takarékpénztárban), azt felhasználhatja a hitel törlesztésére vagy biztosítékként.

A kamattámogatott hitel kondíciói:

A hitel futamideje: legfeljebb 10 év
Saját erő: nem szükséges
A kamattámogatás mértéke: A hitel futamidejének első 5 évében a banki kamat 70%-a, a hitel futamidejének második 5 évében a banki kamat 35%-a

A kamattámogatott hitelt akkor ajánljuk, ha:

- Tíz évnél rövidebb futamidőben gondolkodik
- Jelentős állami támogatást akar igénybe venni
- Lakás-előtakarékossági szerződése van, vagy ilyen szerződést akar kötni, de azonnal pénzhez szeretne jutni, hogy a szükséges munkálatokat mihamarabb elvégezhesse

Panel Plusz hitel

A Panel Plusz hitel kondíciói:

A hitel futamideje: legfeljebb 10 év
Saját erő: hitelcéltól függően nem szükséges vagy 25%

A Panel Plusz hitelt akkor ajánljuk, ha:

- Tíz évnél rövidebb futamidőben gondolkodik
- Állami támogatást is igénybe akar venni

Biztosítéki háttér

Tekintettel arra, hogy a lakóközösség a hitel adósa, mindkét hitelkonstrukció esetében a hitel biztosítékait a lakóközösség/lakóház bocsátja rendelkezésre. A lakóközösség által felajánlható biztosítékok köre a hitelösszeg 20%-ának megfelelő mértékben:

- Óvadéki betét, állampapír fedezet, önkormányzati készfizető kezesség
- Meglévő lakás-takarékpénztári megtakarítások (amennyiben azt nem a hitel visszafizetésére fogja a lakóközösség fordítani)
- Jelzálog magáningatlanon: a teljes hitelösszeg mögé egy vagy (amennyi szükséges) több lakást ajánlanak fel jelzálogterhelésre.
- Jelzálog közös tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlanon

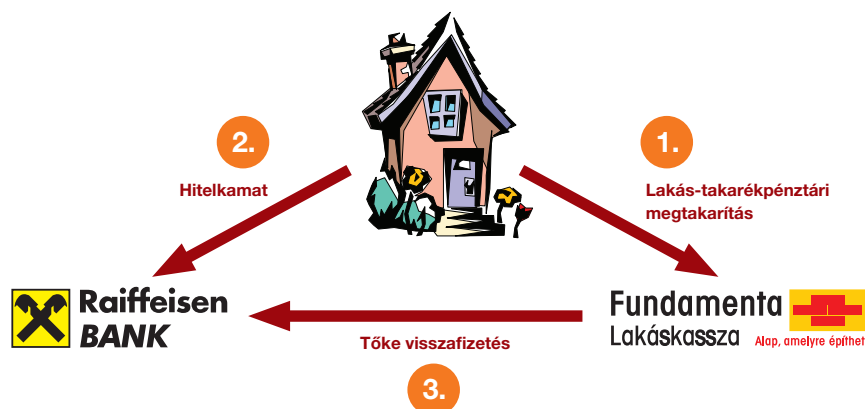
A fenti biztosítékokat energiamegtakarítással járó beruházások esetében teljes mértékben kiválthatja a Világbanki (IFC) garancia, melynek egyszeri és éves díja a garantált hitelösszeg 1%-a.

A lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált kamattámogatott hitel előnyei és a finanszírozás folyamata

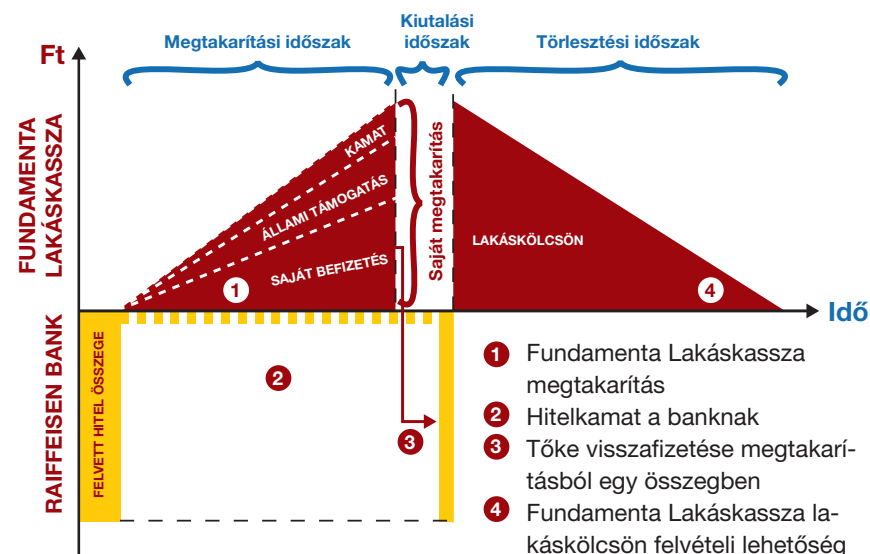
Ha azonnali finanszírozásra van szükség és nem áll rendelkezésre (vagy egyáltalán nincs) lakóközösségi megtakarítás, a Raiffeisen Bank által nyújtott, **lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált hitel a legelőnyösebb megoldás***. Segítségével a lakóközösség a kamattámogatáson felül éves megtakarítása 30%-ának (lakások számától függően, max. 324 000 Ft/év) megfelelő **plusz állami támogatásban is részesülhet**. Mindefelett a lakás-előtakarékossági számlára befizetett összeg után 3% betéti kamat is jár, mellyel a hitel után a banknak fizetendő kamatok is jelentősen csökkenthetők, így összességében a **THM mértéke akár 0%-os** is lehet.

A fenti megoldás igénybevételéhez a lakóközösség döntést hoz a felújításról és a szükséges hitel felvételéről, majd a hitel nagyságához és futamidejéhez igazodó Lakás-takarékpénztári (továbbiakban LTP) szerződés(ek)e)t köt, s annak a megtakarítási részét a Bankra engedményezi. A lakók havonta teljesítik fizetési kötelezettségüket a lakóközösség felé a közös költségbe építve, a lakóközösség pedig ebből fizeti a havi lakás-takarékpénztári megtakarítást (1), továbbá a bank felé a hitelkamatot havonta vagy negyedévente (2). A ház – illetve végső soron a lakók – az LTP szerződések lejárta után a bankra engedményezett lakás-takarékpénztári megtakarításból egy összegben teljesíti a bank felé fennálló tőketörlesztési kötelezettséget (3).

HITELFELVÉTEL ÉS TÖRLESZTÉS FOLYAMATA LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁSSAL KOMBINÁLT MEGOLDÁS ESETÉN



* FIGYELEM! A lakás-takarékpénztári szerződéseknek a felsorolt lakáscélok nem maradéktalanul azonosak a kamattámogatott hiteleknek elfogadható hitelcélokkal



A konstrukció előnyei:

A lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált finanszírozási konstrukció előnye a lakás-takarékpénztári megtakarítások utáni **jelentős állami támogatás**, amelynek mértéke a következők szerint alakul 2006. január 1-től:

- magánszemélyek által megkötött LTP szerződés után: az éves megtakarítás **30%-a**, max. 72 000 Ft/év
- társasházak, lakásszövetkezetek által megkötött LTP szerződések után:

Lakóházban lévő lakások száma	Állami támogatás maximális mértéke a lakóház által megkötött lakás-takarékpénztári szerződés után
2–4 lakásos épület esetén	108 000 Ft/év
5–30 lakásos épület esetén	144 000 Ft/év
31–60 lakásos épület esetén	180 000 Ft/év
61–120 lakásos épület esetén	216 000 Ft/év
121–180 lakásos épület esetén	252 000 Ft/év
181–240 lakásos épület esetén	288 000 Ft/év
241-nél több lakásos épület esetén	324 000 Ft/év

A megtakarítás és az állami támogatás után **további évi 3 % betéti kamat** jár, mely részben fedezheti a banknak fizetendő kamatot.

Számlavezetési csomagok

– akár havi 490 Ft-os számlavezetési díjtól

Társasházak és lakásszövetkezetek pénzügyeinek gyors, egyszerű és kényelmes intézéséhez kínáljuk Önnek a Raiffeisen Bank komplex, minden igényt kielégítő számlavezetési szolgáltatásait. A különböző igényekkel rendelkező társasházak és lakásszövetkezetek részére többféle számlacsomagot alakítottunk ki, hogy Ön az elvárásainak és bankolási szokásainak leginkább megfelelő számlavezetési szolgáltatást választhassa.

Amennyiben szabad pénzeszközét szeretné megfelelő módon kamatoztatni, forduljon hozzánk bizalommal! A Raiffeisen Bank magas hozamot biztosít társasházak és lakásszövetkezetek lekötött betétjeire.

Csomagok:

- **Bázis** Kis méretű társasházaknak, kis számú havi átutalással
- **Médium** Kis és közepes társasházaknak, elsősorban nagyobb összegű átutalásokhoz
- **Extra** Közepes és nagy méretű társasházaknak, lakásszövetkezeteknek, akik jelentős számú és összegű havi átutalási forgalmat bonyolítanak le
- **Profi** Közös képviselület ellátó cégek számára, akik min. 10 társasház vagy lakásszövetkezet számláját a Raiffeisen Banknál vezetik

Számlavezetési csomagjaink legfontosabb előnyei:

- Segítségükkel gyorsan, egyszerűen, kényelmesen intézhetők a pénzügyek
- A társasház igényeihez igazodnak
- Alacsony havi számlavezetési díj, kedvező tranzakciós díjak

Egy példa a sok közül

A Budapesten található Zemplén Győző utca 1-2. Társasház 2004-ben fordult a Bankhoz, hogy a lakóközösség a felújítási terveinek első lépcsőjéhez, a nyílászárók cseréjéhez javasoljunk finanszírozási konstrukciót.

A lakóközösség a számára legkedvezőbb hitelkonstrukciót választotta: a lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált kamattámogatott hitelt.

A kamattámogatott hitel felvételénél a legnagyobb mértékű kamattámogatás lehívása érdekében az 5 éves futamidőt választották, a 30%-os állami támogatás igénybevételéhez pedig lakás-takarékpénztári szerződéseket kötöttek a Fundamenta-Lakáskasszával a hitel teljes összegének megfelelően, amelyeket a Bankra engedményeztek. **A társasháznak így 34 521 700 Ft hitelt nyújtottunk önerő nélkül.**

A nyílászáró-csere programban 97 lakó vett részt, akik a lakás méretétől függően átlagosan 6200 Ft-tal magasabb közös költséget fizetnek a hitel futamideje alatt. A közös költség emelés tartalmazza a lakás-takarékpénztárba fizetett rendszeres megtakarítást (lakásonként átlagosan 4700 Ft) illetve a banki kamatot (lakásonként átlagosan 1500 Ft).

A lakók a felújítási program második lépcsőjeként a fűtésekszerűsítést tervezik, melyhez szintén kamattámogatott hitelt terveznek felvenni.

Bővebb információért forduljon bizalommal tanácsadónkhoz segítségért.

Jövőbeni megoldás az előre tervezhető célokra

Fundamenta-Lakáskassza lakás-előtakarékosság
kiemelt állami támogatással

A lakás-előtakarékosság olyan **államilag támogatott megtakarítási forma**, amely havi rendszeres befizetés mellett, a megtakarítási idő végén **kedvező hitellehetőséget** is biztosít. Így a lakással kapcsolatos tervei megvalósítására nagyobb keret áll majd rendelkezésére, amely az alábbi 4 részből tevődik össze:

Havi megtakarítások	+	betéti kamatok	+	állami támogatás	+	lakáscélú kölcsön lehetőség
= teljes szerződéses összeg						

A megtakarítási idő lejártakor Ön választhat, hogy igényli-e a lakáskölcsönt, vagy csak a – kamatokkal és állami támogatással növelt – megtakarítási részt veszi fel.

A 2006. januárjától érvényes jogszabályok értelmében a társasházak és lakásszövetkezetek **a lakások számától függően évente akár 324 000 Ft állami támogatást** is igénybe vehetnek a közös tulajdonú épületrészek felújításához és korszerűsítéséhez.

Az állami támogatás mértéke a lakások számával arányosan nő, így a nagyobb lakóközösségek az eddigieknél **jelentősen több állami támogatásban** részesülhetnek, az alábbiak szerint:

Lakások száma	Állami támogatás
2–4 lakásos épület esetén	108 000 Ft/év
5–30 lakásos épület esetén	144 000 Ft/év
31–60 lakásos épület esetén	180 000 Ft/év
61–120 lakásos épület esetén	216 000 Ft/év
121–180 lakásos épület esetén	252 000 Ft/év
181–240 lakásos épület esetén	288 000 Ft/év
241-nél több lakásos épület esetén	324 000 Ft/év

A lakás-előtakarékosság fő előnye – az állami támogatás mellett – a nagy rugalmasság: a társasház igényei és terhei függvényében Önök választhatják meg, hogy milyen havi megtakarítás mellett mekkora összeget kívánnak a jövőben felhasználni.

Jelenleg kétféle tarifacsalád közül lehet választani. A különböző tarifacsaládok fő jellemzői az alábbiak:

- **Magas szerződéses összegű termékcsalád:** A betétre és az állami támogatásra járó kamat 1% (a hozam akár évi 10,54% is lehet), míg a betétszakasz lejártát követően a hitelkamat fix 3,9%. A szerződéses összegben belül a felvehető hitel nagysága megközelíti a 60%-ot. Ezt a tarifacsaládot elsősorban azoknak ajánljuk, akik a piaci átlag feletti betét hozamok mellett az igazán kedvező, alacsony, garantáltan fix 3,9%-os hitel (THM 5,12-5,22%) felvételével is élni kívánnak.
- **Magas betét hozamú termékcsalád:** A betétre és az állami támogatásra járó kamat évi fix 3% (a hozam akár évi 13,05% is lehet), míg a betétszakasz lejártát követően a hitelkamat fix 6% (THM 7,55%). A szerződéses összegben belül a felvehető hitel nagysága 50% alatt marad. Ezt a tarifacsaládot azoknak ajánljuk, akik a lakástakarék szerződésüket elsősorban megtakarításra szánják, és még nem biztosak abban, hogy a megtakarítási időszak végén hitelt is fel kívánnak venni.

A társasházak által köthető maximális szerződéses összegek:

Magas betét hozamú termékcsalád:

	Lakásszám	Módozat			
		Gyors	Rövid	Normál	Hosszú
Minimális szerződéses összeg		300 000 Ft	400 000 Ft	500 000 Ft	600 000 Ft
Maximális szerződéses összegek	2 – 4 lakás között	3 700 000 Ft	4 160 000 Ft	4 540 000 Ft	7 890 000 Ft
	5 – 30 lakás között	4 930 000 Ft	5 550 000 Ft	6 060 000 Ft	10 520 000 Ft
	31 – 60 lakás között	6 170 000 Ft	6 940 000 Ft	7 570 000 Ft	13 150 000 Ft
	61 – 120 lakás között	7 400 000 Ft	8 330 000 Ft	9 090 000 Ft	15 780 000 Ft
	121 – 180 lakás között	8 640 000 Ft	9 720 000 Ft	10 600 000 Ft	18 420 000 Ft
	181 – 240 lakás között	9 870 000 Ft	11 110 000 Ft	12 120 000 Ft	21 050 000 Ft
	241 lakástól	11 110 000 Ft	12 500 000 Ft	13 630 000 Ft	23 680 000 Ft

Magas szerződéses összegű termékcsalád:

	Lakásszám	Módozat		
		Gyors	Normál	Hosszú
Minimális szerződéses összeg		300 000 Ft	400 000 Ft	600 000 Ft
Maximális szerződéses összegek	2 – 4 lakás között	4 830 000 Ft	5 350 000 Ft	9 370 000 Ft
	5 – 30 lakás között	6 450 000 Ft	7 140 000 Ft	12 500 000 Ft
	31 – 60 lakás között	8 060 000 Ft	8 920 000 Ft	15 620 000 Ft
	61 – 120 lakás között	9 670 000 Ft	10 710 000 Ft	18 750 000 Ft
	121 – 180 lakás között	11 290 000 Ft	12 500 000 Ft	21 870 000 Ft
	181 – 240 lakás között	12 960 000 Ft	14 280 000 Ft	25 000 000 Ft
	241 lakástól	14 510 000 Ft	16 070 000 Ft	28 120 000 Ft

Nézzünk egy konkrét példát normál (5 éves) futamidőre, egy 140 lakásos társasház esetére:

Magas szerződéses összegű termékcsalád		Magas betéthozamú termékcsalád	
Normál futamidő: kiutalás 4 év 11 hónap múlva		Normál futamidő: kiutalás 5 év múlva	
Felújításhoz felhasználható összeg	12 500 000 Ft	Felújításhoz felhasználható összeg	10 600 000 Ft
Havi megtakarítás 56 hónapon keresztül	70 000 Ft	Havi megtakarítás 57 hónapon keresztül	70 000 Ft
1 lakásra jutó havi megtakarítás	500 Ft	1 lakásra jutó havi megtakarítás	500 Ft
Számlanyitási díj	125 000 Ft	Számlanyitási díj	106 000 Ft
Számlavezetési díj összesen (évi 1800 Ft)	8 850 Ft	Számlavezetési díj összesen (évi 1800 Ft)	9 000 Ft
Megtakarítás összesen	3 920 000 Ft	Megtakarítás összesen	3 990 000 Ft
Állami támogatás	1 176 000 Ft	Állami támogatás	1 197 000 Ft
kamatok	126 732 Ft	kamatok	402 704 Ft
Teljes megtakarítás (előző 3 sor össz.)	5 222 732 Ft	Teljes megtakarítás (előző 3 sor össz.)	5 589 704 Ft
Felvehető fix 3,9%-os hitel	7 277 268 Ft	Felvehető fix 6%-os hitel	5 010 296 Ft
Havi törlesztőrészlet 78 hónapon keresztül	110 000 Ft	Havi törlesztőrészlet 67 hónapon keresztül	91 160 Ft
1 lakásra jutó havi törlesztés	786 Ft	1 lakásra jutó havi törlesztés	651 Ft

A futamidő lejártával – lakáskölcsön igénylése esetén – 12,5 millió, illetve 10,6 millió forintból végezhető el a felújítás. A lakáskölcsön kifizetését minden esetben egyedi hitelbírálat előzi meg! Az állami támogatás felhasználásának feltétele a lakáscélú felhasználás igazolása.

Hogyan juthat hozzá a társasház hamarabb a szerződéses összeghez?

Az állami támogatás felhasználásának feltétele, hogy legalább 4 éven keresztül takarékoskodjon a szerződő. A törvény ugyanakkor lehetőséget ad arra, hogy ha a társasháznak **2 év múlva** lesz szüksége a fenti összegre, áthidaló kölcsönt vegyen fel. A kölcsön felvételét minden esetben hitelbírálat előzi meg, kamata jelenleg **9,9%**.

Az áthidaló kölcsön felvétele esetén az első példában az 59. hónapig lakásonként 737 forinttal kellene többet fizetni, azaz összesen 1237 Ft lenne az egy lakásra jutó havi teher a megtakarítási időszakban. A magas betéthozamú módozat példája esetén a 60. hónapig lakásonként mintegy havi 625 Ft többlet-teher jelentkezne a havi megtakarítás mellé, azaz összesen 1125 Ft-ot kellene fizetni lakásonként.

Hogyan növelhető tovább a társasház rendelkezésére álló összeg?

A felvehető kölcsönösszeg tovább növelhető, ha a lakóközösség, mind a 20 lakás tulajdonosa, külön-külön Fundamenta-Lakáskassza betétszámlát nyit a közös tulajdonú helyiségek, részek felújítása céljából, aminek fedezete mellett partnerbankunk azonnali hitelt nyújt.

Nézzünk erre egy másik példát normál (5 éves) futamidőre, 20 lakásos társasház esetére:

Magas szerződéses összegű termékcsalád		Magas betéthozamú termékcsalád	
Normál futamidő: kiutalás 4 év 11 hónap múlva		Normál futamidő: kiutalás 5 év múlva	
Felújításhoz felhasználható összeg	10 000 000 Ft	Felújításhoz felhasználható összeg	10 400 000 Ft
Egy lakásra jutó bekerülési költség	500 000 Ft	Egy lakásra jutó bekerülési költség	520 000 Ft
Szerződéses összeg	1 200 000 Ft	Szerződéses összeg	1 000 000 Ft
Számlanyitási díj	12 000 Ft	Számlanyitási díj	10 000 Ft
Zárolási díj	2 000 Ft	Zárolási díj	2 000 Ft
Számlavezetési díj összesen (évi 1800 Ft)	8 850 Ft	Számlavezetési díj összesen (évi 1800 Ft)	9 000 Ft
Futamidő	56+3 hónap	Futamidő	57+3 hónap
Havi megtakarítás a betét számlákra	134 400 Ft	Havi megtakarítás a betét számlákra	132 000 Ft
Havi kamattörlesztés (4%)* a bank felé	33 333 Ft	Havi kamattörlesztés (4%)* a bank felé	34 667 Ft
Egy lakás összes havi terhe	8 387 Ft	Egy lakás összes havi terhe	8 333 Ft
Egy lakás összes terhe a teljes futamidő alatt	484 183 Ft	Egy lakás összes terhe a teljes futamidő alatt	481 250 Ft

* A kamat mértéke már tartalmazza az állami kamattámogatást is, a mindenkor banki kondíciók és a támogatás függvényében változhat.

A bankhitel felvételéhez az alábbi biztosítékok szükségesek:

- Az önkormányzat, távfűtőművek készfizető kezességvállalása.
- A társasház forgalomképes ingatlana.
- A társasház bevételeinek bankra engedményezése.
- Betétképzés a felújítási költségek mértékéig.
- A lakók által kötött Fundamenta-Lakáskassza szerződések társasházra engedményezése

Milyen célra fordítható a szerződéses összeg?

A társasházak, lakásszövetkezetek közös tulajdonú helyiségeik/részek felújítására, korszerűsítésére fordíthatják a pénzt, azaz:

- külső homlokzatra;
- tetőre;
- központi fűtés kialakítására;
- fűtéskorszerűsítésre;
- vezetékekre: víz, villany, gáz és szennyvíz;
- informatikai hálózati kapcsolat kiépítésére: telefon, kábeltelevízió, internetelés;
- járdára;
- kerítésre;
- lépcsőházra;
- liftre;
- közös tárolóra;
- közművek felújítására;
- kaputelefon felújítására és kialakítására.

Bővebb információért forduljon bizalommal tanácsadónkhoz segítségért.

Megoldás az előre nem látható eseményekre

Biztosítási szolgáltatások a Generali-Providencia ajánlásával

Miért is hasznos a társasházbiztosítás?

A társasház biztosítás **magába foglalja** a magántulajdonban lévő lakások és közös tulajdonban lévő épületrészek (pl. lépcsőház, pince, tetőszerkezet, stb.) biztosítását is. Ez nagymértékben segíti a lakóközösséget abban, hogy egy káresemény kapcsán minél egyszerűbben megkapják a biztosítási szolgáltatást, mivel mindössze egy biztosítóval kell a kapcsolatot tartani.

Ezen biztosítási forma **előnyére nagyon jó példa** lehet, hogy egy vihar megromolja a tetőszerkezetet (ez még egy lapostetős panel épület esetében is előfordulhat) és szükség van a gyors intézkedésre és pénzforrásra a kár elhárítása érdekében. Ha a lakóknak egyenként van lakásbiztosításuk, akkor esetenként 4-5 biztosítóval kell felvenni a kapcsolatot és a náluk biztosított lakások arányában kell kérni a kártérítést. Ebben az esetben számolni kell azzal is, hogy egyes lakások nincsenek sehol biztosítva. Az ezekre eső összeget csak a közös költségből tudja a ház fedezni, ami jelentős problémákat okozhat a pénzügyi helyzetében. Ha az épület teljesen a Generali-Providenciánál van biztosítva, a fenti példa szerint egyedül ők fizetik a teljes tetőjavítási költséget.

Társasházi lakóépületek biztosításának **fontos eleme a felelősségbiztosítás** is, gondoljunk csak a parkoló autóra eső tetőcserép vagy a rossz takarítás, töredezett, rossz állapotú lépcsők következtében elcsúszó és lábát törő postás esetére, mely kártérítések szintén a lakóközösségre hárulnának felelősségbiztosítás hiányában. Komplettné épületbiztosítás esetén a lakóknak csak a saját ingóságbiztosításaikkal kell külön foglalkozniuk, melyeket célszerű szintén a Generali-Providenciánál megkötni.

Tanulságos biztosítási esetek

Egy eset a számos közül



2004-ben történt nagy erejű robbanás és paneltűz a Budapest, Erdőkerülő út 41. szám alatt. A ház kárrendezésében a Generali-Providencia Zrt. munkatársai is részt vettek. Kárszakértő kollégánk leírása szerint a házban harmadik emeletén élt egy gyámság alatt lévő középkorú férfi, aki haszonélvezője volt a lakásnak. A férfi lakásában másfél méter magasan állt a szemét. Mivel haszonélvező volt, így nem lehetett kitenni a lakásból semmiféle módon sem, pedig a lakók évek óta sorozatosan jelentgették fel. Az ÁNTSZ sem tudott

semmit sem kezdeni vele. Végül megelégtették a dolgot a lakók és a közös képviselő, hozattak a ház elé egy konténert, amiben el akarták vinni a szemetet a lakásból. Felcsöngették hozzá, hogy jöttek a szemetekért. Azt mondta, hogy mindjárt kinyitja, de előbb főz magának egy teát. Kiment a konyhába, elcsavarta a gázcsapot a fővezetéken, majd gyufát gyújtott. A lakás teljesen kiégett, a Tűzoltóság oltása miatt az alsó három lakás gyakorlatilag úszómedencévé vált. Csak a vasbeton maradt, de a szomszéd két lakás sem járt sokkal jobban. A lépcsőházat festeni kellett, kívülről a panelről el kellett távolítani a kormot, statikai vizsgálatot kellett végezni. A felső szinten lévő lakásokban jelentős mértékű koromszennyeződés történt, még a tizedik emeleten is volt károsodott lakás. Az összkár értéke elérte a 15-20 000 000 Ft-ot.



Egy másik eset: Budapest XVII. kerületi robbanás 2001-ben

2001. augusztus 12-én nagy erejű robbanás történt a XVII ker., Újlak utcában egy 4 emeletes panel társasházban. Mint ahogy később kiderült az egyik harmadik emeleti lakó öngyilkosság céljából a gázcsapokat kinyitotta, majd elaludt. Röviddel ezután egy feltehető szikra berobbantotta a lakást. Ennek következtében két teljes panel elem az utcára repült, a lépcsőház, illetve a 4. szint megroggyant, az egész épület életveszélyessé vált. A robbanás erejére

jellemző volt, hogy a környező parkoló autókban, illetve még az utca másik oldalán lévő önkormányzati óvodában is jelentős károk keletkeztek. A csodával határos módon csak könnyebb személyi sérülések történtek, az öngyilkos jelölt a légnyomás erejétől fogva a lakásból kirepült és három emeletnyi zuhanás után egy kartöréssel földet ért! Az épületben 20 lakás volt, 4 a Generali-Providenciánál biztosítva, a többi lakás vegyesen több biztosítónál. A teljes helyreállítási költség mintegy 100-150 millió Ft, melynek nagyrészt a biztosítók megtérítik, sajnos a teljes költséget a biztosítatlan lakások miatt nem tudták.



Mit is jelent a Házőrző többlakásos lakóépületek biztosítása?

Az előbbi példában szereplő lakóközösség sajnos nem rendelkezett komplett épületbiztosítással. A lakások egy részének ugyan volt biztosítása, de abból a pénzből a károsodott épületrészt (közös tulajdonú épületszerkezeti és gépészeti elemeket) nem lehetett teljesen helyreállítani. A tapasztalat azt mutatja, hogy az egyes lakók hiába gondoskodnak a saját lakrészük biztosításáról, mégis a közösköltségből, esetleg kölcsönökből kell ilyen káreseményeknél a helyreállítást finanszírozni.

A 100%-os biztosítottság megléte esetén – melyre a Generali-Providencia Biztosító Házőrző többlakásos épületbiztosítása nyújt lehetőséget – ezek a problémák nem merültek volna fel.

Megoldás az előre nem látható eseményekre

Biztosítási szolgáltatások a Generali-Providencia ajánlásával

Társasház és lakóközösség védelme:

A Generali-Providencia Biztosító Rt. ún. „kosár” rendszerű termékeket kínál. Egy-egy „kosár” azokat a kockázatokat tartalmazza, amelyekre a lakóközösségeknek a legnagyobb szükségük van.

Társasház és lakóközösség védelme: Házórzó többlakásos lakóépületek biztosításának ajánlott módozatai			Választható módozatok	
	Az önök lakóépületével is megtörténhet, hogy...	Kockázat típusa	Alap	Bővített
Alapszintű szolgáltatások	Tűz tör ki, robbanás vagy villámcsapás éri a lakóházat?	Tűzkockázatok		
	Vihar, jégverés, hónyomás, földcsuszamlás, korábban nem ismert üreg, építmény beomlása, ismeretlen jármű ütközése, árvíz, földrendés, felhőszakadás károsítja az épületet?	Elemi károk		
	Az épület lakói másoknak személyi sérülést, dologi kárt okoznak? (Kivéve az épületben lakóknak és a lakóközösségnek okozott károk)	Épület felelősségbiztosítás		
	Betörnek a lépcsőház, vagy a lakások ajtó és ablaküvegei?	Üvegtörés		
	Betörnek a ház közös tulajdonú helyiségébe vagy a lakásokba?	Betöréses lopás		
	Eltörik a lakóépület valamely vízvezetéke?	Vezetékes vízkockázat		
Választható kiegészítők	Betörnek a különleges üvegek (pl. 3 m ² vagy 10 mm üvegvastagság feletti, copolit, fényvisszaverő, biztonsági, homokfűvott, fény- és hővédő fóliával ellátott üvegek, stb.)?	Különleges üvegek biztosítása		
	Egyes lakók hátralékba kerültek a közös költséggel vagy zavarják a lakhatás nyugalmát?	Lakóközösségek jogvédelem biztosítása		
	Megrongálják a kaput, kaputelefont, összefirkálják a belső falazatot?	Rongálási károk		
	Meghibásodik a felvonó?	Felvonó biztosítása		
	Tűz, villámcsapás, csőtörés következtében sérülnek a garázsban parkoló gépjárművek?	Gépjárművek biztosítása		
	ÚJDONSÁG! Már az ország minden pontján! Csőtörés van a házban? Beáznak a lakások? Betört egy ablak? Vészhelyzetben gyors és megbízható segítségre van szükség az ország bármely pontján? Tárcsázza nyomban, segítünk, ha gond van!	Generali Mestervonal-24 szolgáltatás		
Csak bővített fedezethez	Eláztatják egymást a szomszédok, egymásnak, vagy a lakóközösségnek okoznak kárt, netán a lakóközösség károsítja őket?	Extra épület felelősség		
	Csapadékos időben a tetőn vagy panelhézagon keresztül beáznak a lakások?	Beázási kár		

Közös képviselő védelme:

Társasházkezelők, lakásszövetkezetek szakmai felelősségbiztosítása

Egyedülálló kapcsolódó szolgáltatás!			
Elfelejtette befizetni a társasház közüzemi számláit és a fizetendő késedelmi kamatokkal kárt okoz a lakóknak?	Közös képviselői felelősség	+	+

A fenti kockázatokból a Generali-Providencia alapfedezetként csak a tűz- és elemi károk, katasztrófa kockázatok, betöréses lopás, antenna lopás, épület-felelősségbiztosítás, valamint üvegtörés elleni védelmet nyújtja. Igaz, hogy az alapbiztosítás nagyon jutányos áron megkapható, de érdemes biztosítást kötni a rendkívül bosszantó csőtörés és egyéb leázási károk ellen.

Miért előnyös a többlakásos épületbiztosítás a Generali-Providenciánál?

- **Megnyugtató, mert**
 - függetlenül az egyes lakástulajdonosok, bérlők biztosítottságától az egész épülete biztosítva van a pincétől a padlásig
 - vegyes tulajdonú lakóházaknál az önkormányzatra jutó tulajdoni hányad is biztosítva van
- **Egyszerűbbé válik**
 - a közös képviselő munkája, egyszerűsödnek a tulajdonosok teendői a részletre vásárolt új lakások hitelfedezetének igazolása, nem kell minden egyes lakónak felkeresnie a biztosítót
 - a biztosítási díjak fizetése
 - a közös ügyintézés és a kárrendezés
- **Olcsóbb**
 - a hosszú lejáratú szerződésekre kínált engedmény eredményeként
 - a fiatal épületekre nyújtott kockázati engedmények miatt
- **Rugalmas, mert**
 - minden lakástulajdonos önállóan dönt saját ingóságainak biztosításáról
 - ingósbiztosításunkat több variációban kínáljuk
 - a lakástulajdonosok több kockázatot magába foglaló kiegészítő biztosítást is köthetnek

Biztosítási események, kizárások

A biztosítási feltételekre sok panasz érkezik; hosszúak, nehezen érthetőek, néha csak második, harmadik olvasásra érthető egy biztosításban járatlan embernek. Hiába próbálunk a mindennapi szóhasználatra törekedni, közös érdekünk, hogy a veszélynek, a biztosítható vagyontárgyak pontosan legyenek meghatározva. Hiszen ha a szerződés nincs részletesen szabályozva, káreseménykor esetleg félreértések adódhatnak: mi volt biztosítva, mennyi legyen a szolgáltatás összege, egyáltalán biztosítási esemény volt-e a kár.

Tehát kompromisszumokat kell kötni a korrekt szabályozás és a könnyű érthetőség között. E tájékoztató füzet célja többek között éppen az, hogy közérthetővé tegyünk néhány alapvető fogalmat, miközben kiemeljük a Generali-Providencia Házórzó többlakásos épületbiztosítás előnyeit.

Természetesen ez a tájékoztató nem helyettesíti a feltételt. Nagyon fontos, hogy mindig csak úgy kössön biztosítást, hogy a biztosítási feltételeket megismerte, hiszen ez alapján történik a szolgáltatás. Ebben tanácsadó kollégáink a segítségére lesznek.

A többlakásos épületek (társasházak, lakásszövetkezetek) biztosítása esetén az első szempont annak eldöntése, hogy milyen veszélynek ellen kíván védelmet.

A biztosítási szolgáltatásnál leggyakrabban alkalmazott veszélynemek, melyekre a biztosító szolgálat részletesen a következők:

1. Tűzbiztosítás

Biztosítási szempontból általában tűznek az a tűz minősül, ami nem a rendeltetési helyén – pl. kályhában, kazánban – keletkezett vagy ott keletkezett, de azt elhagyta és önerejéből tovaterjedni képes.



Tűzbiztosítás esetén a leggyakoribb kizárások:

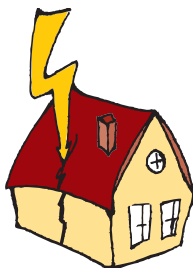
- öngyulladás, befűlledés
- hő hatásának kitett vagyontárgyak (vasalás, szárítás, főzés)
- tűztérbe esett vagyontárgyak károsodása

A kizárások általában csak a hő hatásának kitett vagyontárgyakra korlátozódnak, ha a tűz más tárgyra is kiterjed fennáll a biztosító térítési kötelezettsége.

2. Villámcsapás

A villám által okozott károkat biztosítási szempontból két, egyaránt biztosított részre kell osztani:

- a becsapódó villám pusztító ereje vagy hőhatása által okozott károk (elsődleges hatás)
- a villám által az elektromos hálózatban fellépő túlfeszültség vagy indukció okozta károk (másodlagos hatás)



3. Robbanás, robbantás

Robbanáskárnak általában a gázok, porok vagy gőzök terjedési törekvésén alapuló, hirtelen lezajló erőmegnyilvánulási folyamata értendő.



Általános kizárások:

- repülőgépek hangrobbanása
- belső égésű motorok égésterében lezajló folyamatok

4. Viharkár

Biztosítási szempontból az 54 km/h (15m/s) erősséget meghaladó szélmozgás tekinthető viharnek.

Legfontosabb kizárás az épületen belüli légáramlás (huzat) által elsodort, ledöntött vagyontárgyak károsodása.



5. Hónyomáskár

Hónyomás alatt azt értjük, mikor az összegyűlt hó súlya károsítja a biztosított épület tetőszerkezetét.



6. Vízvezetékek törése

Ezt a káreseményt két részre lehet bontani. **Szűkebb értelemben** a vízvezetékek, szennyvízelvezető csőrendszerek és szerelvények töréséről, kilyukadásáról beszélhetünk.



Tágabb értelemben a vízvezetékrendszerből és az azokhoz csatlakoztatott gépekből, berendezésekből kilépő víz által okozott károk számítanak biztosítási eseménynek. Ebbe a kategóriába az is belefér, ha nyitva hagyjuk a vízcsapot vagy leugrik a mosógép elvezető csöve és elázik a lakás.

Általános kizárások:

- az elfolyt víz díja
- a meghibásodott gépek, szerelvények javítási, pótlási költsége
- gombásodási és penészesedési károk

7. Üvegtörés

Az üvegtörés kockázat a beépített épületszerkezeti üvegezésre terjed ki, tehát a lakások és a közös tulajdonú helyiségek üvegezései is biztosítottak. Fontos, hogy a Generali-Providencia nem vizsgálja az üvegtörés okát, a törés vagy repedés ténye már biztosítási esemény.

Általános kizárások:

- üvegfelületen a karcolás, kipattogás (kagylótörés)
- üveg keretében, foglalatában keletkezett károk



8. Földrengés

Földmozgások észlelésére és besorolására két különböző rendszer használatos. A Richterskála a földrengés centrumában méri a felszabaduló energia nagyságát és ez alapján adja meg a rengés fokozatát. A biztosítók általában a Mercalli-Sieberg skála alapján állapítják meg, hogy történt-e káresemény. Ez a skála az észlelés helyén a károsodás nagysága szerint 12 fokozatot különböztet meg. Biztosítási szempontból az 5-ös erősségű és annál nagyobb földmozgás mérvadó.



A Mercalli-Sieberg skála fokozatai az alábbi ismérvekkel rendelkeznek:

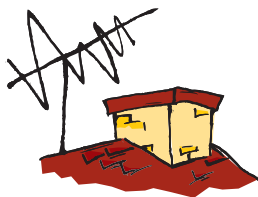
1. fokozat: csak műszer észleli
2. fokozat: magas házak felső emeletén kissé érzékelhető
3. fokozat: földszintes házban érzékelhető, szabadban nem
4. fokozat: házban alvók felébrednek, szabadban alig érzékelhető
5. fokozat: mindenki észreveszi, függő tárgyak kilengenek, bútorok elmozdulnak
6. fokozat: vakolaton repedések keletkeznek, kéményfejek leeshetnek, csepegek elmozdulnak
7. fokozat: kémények ledőlnek, falak, vasbeton szerkezetek megrepednek, gyengébb falszerkezetek leomlanak
8. fokozat: téglá- és panelházak súlyos károkat szenvednek
9. fokozat: falak kidőlnek, földemlakok leszakadnak
10. fokozat: épületek összedőlnek, romhalmazzá válnak
11. fokozat: utak, hidak, vasutak lesüllyednek, eltolódnak, használhatatlanná válnak
12. fokozat: hatalmas területre kiható teljes pusztulás, földfelületi változások; csuszamlások, tavak keletkeznek.

Hazánkban az elmúlt 100 évben tíz esetben fordult elő Mercalli 7 fokozatot elérő vagy annál nagyobb intenzitású földrengés. Ezek a következők:

- 1903. Eger 8 fokozat
- 1908. Gomba 7,5 fokozat
- 1908. Kecskemét 8 fokozat
- 1911. június Kecskemét 8 fokozat
- 1911. július Kecskemét 9 fokozat
- 1925. Eger 8,5 fokozat
- 1927. március Várpalota 7 fokozat
- 1927. július Várpalota 7 fokozat
- 1951. Derecske 7 fokozat
- 1956. Dunaharaszti 8 fokozat

9. Betöréses lopás, antenna lopás

Amennyiben a közös tulajdonban lévő ingóságokat, épületrészeket, berendezéseket betöréses lopás útján tulajdonítják el. A fedezet kültéri antennaberendezésekre is vonatkozik, ha ez a megközelítési szinttől 3 m-nél magasabban van az épületszerkezethez rögzítve.



10. Épület felelősség

Ennél a kockázatnál biztosítási eseménynek számít, ha a lakóközösség, mint károkozó kártérítési kötelezettséggel tartozik a tulajdonostársain kívül álló harmadik személynek okozott vagyoni és nem vagyoni (pl.: személyesérüléses) károkért. Tehát a lakók egymásnak okozott kárai ebben a szolgáltatásban nincsenek benne. Erre vonatkozik az „Extra épületfelelősségbiztosítás”.

Választható kiegészítő biztosítások

11. Extra épület-felelősségbiztosítás

Az előző pontban említett épület-felelősségbiztosítást kiegészítve kiterjed a fedezet

- a lakóközösség tagjai illetve a bérlők egymásnak okozott kárait,
- a lakóközösség a lakóközösség tagjainak okozott kárait,
- a lakóközösség tagjai illetve a bérlők a lakóközösségnek okozott kárait



12. Különleges üvegek biztosítása

Olyan különleges kivitelezésű üvegek biztosítása lehetséges üvegtörés ellen, mint pl.: üvegtető, üvegtéglák, copolit üvegek, tükrök, díszüvegek.



13. Beázás

A biztosító megtéríti a biztosított helyiség(ek)en belüli épületrészekben lapos- és magastető-szerkezetével kapcsolatos, valamint a függőleges falszerkezet panelhézagainak szigetelési problémáiból történő egyszerű csapadék beázás okozta károkat.



14. Rongálási károk

Ez a kiegészítő kockázat több elemből áll:

- Kaputelefonok szemmel látható rongálási kárai.
- Közös használatú helyiségek falazatának, burkolatainak összefestése, összefirkálása következtében szükséges tisztítási, újrafestési költségek.
- Épület bejárati, ill. lépcsőházi ajtók rongálási kárai.
- Dísznövények rongálási kárai
- Szabadon álló építmények rongálási kárai
- Antenna-, erősítő- és televíziós kábelrendszer, valamint riasztórendszer, elektromos szerkezetek rongálási kárait
- Szeméttárolók rongálási kárait

15. Felvonó biztosítása

A lépcsőházban található, rendszeresen karbantartott felvonók rongálási és mechanikus kárait téríti a biztosító. *Pl. váratlan külső erőhatás, kezelő gondatlansága, elektromos túlfeszülés miatt tönkremegy, meghibásodik a felvonó.*

16. Gépjárművek biztosítása

Garázsban tárolt és az ott lakó személy tulajdonát képező gépkocsiban tűz, robbanás, villámcsapás, vezetékes víz által okozott károkat téríti a biztosító. *Pl. garázsban eltört vízvezeték eláztatja az autó elektromos önindítóját.*

17. Lakóközösségek jogvédelem biztosítása

Ezt a kiegészítő kockázatot jelenleg egyedül a Generali-Providencia Zrt. műveli, ezért célszerűnek találjuk egy kicsit részletesebben ismertetni.

Biztosítási esemény következik be, ha:

- a biztosított más személy jogi érdekeit sérti *(Példa: a biztosítást kötő társasház felújítási munkálatainak során a közvetlen közéletben lévő másik társasház épületében okoz kárt, mellyel kapcsolatban felmerülő jogi képviseleti, szakértői díjakat vállalja át a biztosító a társasház helyett)*
- harmadik személy (tulajdonostársé is!) magatartása sérti a biztosított jogi érdekeit *(Példa: egyes lakók zavarják a többi lakó nyugalma vagy egy kivitelező hiányosan adja át a megrendelt felújítási munkákat és ez ellen a lakóközösség jogi úton is fel akar lépni érdekeinek és jogainak védelmében).*



A biztosító szolgáltatása:

- biztosítottunk által megbízott ügyvéd költségeinek fedezése (ezek térítésénél figyelembe vesszük a jogszabályban előírt, bíróság által megállapítható munkadíj mértékét, pl: polgári peres ügyben a perérték 5%-a, min. 1000 Ft, nem peres eljárásban a peres eljárásban megállapítható munkadíj fele; a képviselő kérheti továbbá költségterítés megállapítását is, telefon, szállás, utazás, másolás, stb., melyet tételesen igazolni kell)
- a biztosított igényérvényesítése érdekében felmerülő illeték és eljárási költségek (például szakértők, tanúk díjának, stb.) fedezése *(Példa: polgári peres eljárás illetéke a perérték 6%-a; költségek: a tanú utazási költsége – másodosztályú tömegközlekedési eszköz díjaival számolva, szállásköltsége, munkából való kiesése esetén napi átlagkeresete stb.)*
- polgári vesztés perben az ellenfél költségeinek, büntető eljárás során a magánfél (vagy jogi képviselőjének) költségeinek fedezése
- végrehajtási költségek két végrehajtási kísérlet erejéig, jogerős bírósági végzés birtokában.

A lakóközösségek **jogvédelem-biztosításának tartalma:**

A biztosítás tartalmát alapvetően négy részre lehet bontani. Dőlt betűvel néhány példa került felsorolásra.

a) Működéssel, üzemeltetéssel kapcsolatos jogvédelem keretében a biztosított üzemeltetésével, működésével kapcsolatban felmerült jogvitákban nyújtunk jogvédelmet.

- a közös tulajdonú épületrész, épület-berendezés, felszerelési tárgy, lakás és nem lakás célú helyiség fenntartásával és felújításával kapcsolatos, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat nem teljesítő tulajdonostárs elleni igényérvényesítés során a képviseletet, *(Példa: a homlokzatjavítás költségéből egyik tulajdonostárs az őt terhelő részt nem fizeti meg; ekkor biztosítjuk a társasház jogi képviseletét)*
- a közösköltség meg nem fizetése esetén a jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos ügyintézés biztosítását *(Példa: legalább fél éves hátralékba került tulajdonostárs lakásának jelzálogjoggal való megterhelésében nyújtunk segítséget, a közgyűlés határozatával vagy a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő vagy intézőbizottság elnökének rendelkezése alapján)*
- nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonú helyiségek tulajdonosa elleni szabálysértési és polgári (peres és nemperes) eljárás indítását, amennyiben a helyiség használatának módja a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja, *(Példa: a közgyűlés határozatában írja elő alagsori pincében működő kocsmá 22 órai bezárását, amit a tulajdonos nem teljesít; ilyen esetben a jogsértő tulajdonos ellen a társasház igénybe veheti a jogvédelem biztosítás szolgáltatását)*
- külön tulajdonú lakásban tervezett építkezés miatt felmerült jogvitában a társasház képviseletét *(Példa: az egyik tulajdonostárs a lakásában levő főfalon tervez bontást, mely az épület állékonyságát veszélyezteti)*
- a biztosított képviselője, illetve más tisztségviselője, valamint a biztosított társasházat kezelő gazdálkodó szervvel szembeni igényérvényesítést, polgári, büntető és szabálysértési eljárás indítását és az eljárásban való képviselet, *(Példa: közös képviselő, kezelő szerv vezetője, ügyvezetője stb. Büntető Törvénykönyvbe ütköző magatartása /sikasztása/ miatti büntető eljárás indítása, polgári jogi igény érvényesítése)*
- a lakásfenntartó szervezetekkel szemben, az alaptevékenységéből eredő tartozások miatt támasztott igények esetén a lakásfenntartó szervezetet képviseletét. *(Példa: a lakásszövetkezet a közüzemi szolgáltatások díját rendszertelenül fizeti, és az emiatt feltorlódtott hátralék azzal fenyeget, hogy a közüzemi szolgáltató a szolgáltatást megvonja vagy pert indít a lakóközösség és a lakásfenntartó szövetkezet ellen)*

b) Általános szerződéses jogvédelem a biztosított által kötött szerződésekből adódó jogviták esetén nyújt szolgáltatást.

- A biztosított polgári jogi szerződéseiből eredő jogvitákban való jogvédelmet. *(Példa: a társasház földszinti helyiségeit egy vállalkozásnak adja bérbe, mely a helyiséget nem a szerződésben meghatározott célra hasznosítja.)*
- A társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos jogviták, amennyiben az alapító okirat felhatalmazása alapján az elidegenítés jogát a társasház-közösség gyakorolhatja. *(Példa: korábban közös tulajdonban álló szárítót lakássá alakították, melyet a társasház értékesített. Néhány hónap elteltével jelezte a vásárló, hogy a lakás falai gombásak, emiatt kéri a vételár egy részének visszafizetését. A biztosítás alapján biztosítjuk a társasház jogvitában való képviselét, fedezzük a fizetendő eljárási költségeket.)*

c) Kártérítési jogvédelem magában foglalja

- a szerződésen kívül okozott károkért fennálló polgári jogi felelősség szabályai alapján a vagyoni kárigények érvényesítésével,
- a biztosítottal szemben támasztott vagyoni és nem vagyoni kártérítési igényekkel kapcsolatos peres és peren kívüli jogi képviseletet, az eljárási költségek fedezését.

d) Munkaügyi jogvédelem magában foglalja

- az alkalmazott által a munkaviszonyával kapcsolatban – ideértve a lakásfenntartó szövetkezet tagjával kötött munkaviszony jellegű jogviszonyt is – a biztosított ellen támasztott kárigény elhárítását, illetőleg az e jogviszonyok keretében a biztosítottnak okozott károk érvényesítését *(Példa: a biztosítottal munkaviszonyban álló kertész a közös tulajdonban álló telekrész gondozásához szükséges közös tulajdonú eszközökkel /fűnyíró, sövényvágó olló, stb./ elszámolni nem tud, ezért őt a hiány megtérítésére kötelezik, mely összeget a dolgozó a határozat ellenére nem fizet meg),*
- az alkalmazott munkaviszonyának megszűnésével (megszüntetésével) kapcsolatos jogvitában való képviselet. *(Példa: a társasház az alkalmazásában álló takarítónő munkaviszonyát rendes felmondással megszünteti, mivel a közös helyiségek takarítását több alkalommal nem végezte el. A dolgozó bírósághoz fordul a felmondás érvénytelenségének megállapítása érdekében. Ez esetben a társasház részére képviseletet biztosítunk, a fizetendő eljárási költségeket fedezzük.)*

Közös képviselő védelme: szakmai felelősségbiztosítás

Az épület felelősségbiztosítás ill. az extra felelősség mellett a Generali-Proviencia Zrt. 2004. év végétől szakmai felelősségbiztosítást kínál a társasházkezelők részére. Így a társasházi csomag nemcsak a lakóközösségre (lakókra) terjed ki, hanem biztosítási fedezetbe vonjuk azokat is, akik hivatásuknak tekintik a társasházkezelést!

Mire terjed ki társasházkezelők felelősségbiztosítása, és milyen biztosítási fedezet nyújt?

A biztosítás mentesíti a társasházkezelőt (közös képviselőt, intézőbizottság elnökét, igazgatóság elnökét, ügyvezető elnököt) olyan károk megtérítése alól, melyeket a Társasház (lakásszövetkezet) ügyeinek intézése, illetve a társasház-kezelői tevékenységük során okoznak és amelyekért a tulajdonostársakkal szemben kártérítési felelősséggel tartoznak.

Lássunk olyan káreseteket, melyek előfordultak és ezen keresztül a kártérítéseket!

Első esetünkben a közös képviselet egy lakógyűlés céljából termet foglalt, a gyűlés elmaradt, ezt elfelejtette lemondani és a bérleti díjat követelték tőle. Ekkor a biztosítás a jogosan követelt terembérlési költségét fizette meg a közös képviselő helyett, annak bejelentése alapján.

Egy másik esetben a közös költségekből átutalta a közüzemi díjat, de az utaláskor elírta a számlaszámot a közös képviselő és mire újra elutalta, addigra késedelmi kamatot kellett fizetnie. Vagyoni kár: késedelmi kamat, amit ki kellett fizetni.

Harmadik esetben a lakók jelezték, hogy a bejárati ajtó üvegezése kitört és balesetveszélyes, a helyreállítást a képviselet nem vagy csak késedelmesen végezte el, és egy személy a kezét és a ruházatát elvágta. Mind a ruházatban keletkezett kárt, mind a sérülés miatt felmerülő költségeket (kieső bér, gyógyszer, esetleges maradandó egészség károsodás felmerülő költségei) térítjük.

Mire nem terjed ki a fedezet?

Nézzünk olyan esetet is, amire nem terjed ki a társasházkezelők felelősségbiztosítása.

Nem fedezi például a biztosítás a bűncselekménnyel okozott károkat. Így azt

sem, ha a közös képviselő a Társasház pénzét saját célra használta, és a bíróság megállapította, hogy sikkasztást követett el.

Nem térülnek az elmaradt vagyoni előnyből származó károk sem. Például a közgyűlés határozatot hoz, hogy a Társasház felújítási alapot képez és ebből államkötvényt vásárol. A közös képviselő ezt elmulasztja, így a Társasháznak kamatvesztése keletkezik.

A társasházkezelők felelősségbiztosítását az egyéni és társas vállalkozásoknak ill. lakásszövetkezeteknek, az igényelt biztosítási összegeknek megfelelő díjért kínáljuk. A társasházi csomagban **ingyenesen is igénybe vehetik ezt a biztosítási fedezetet** – ha a társasház biztosítási ajánlaton szerződés kötésekor jelezi ezt az igényt –, azok a közös képviselők, akik nem üzletszerűen végzik ezt a tevékenységet, és egy társasházat kezelnek.

Milyen előnye van a Generali Társasházkezelők felelősségbiztosításának?

- **szakmai hibákra terjed ki,**
- a biztosítási összegek az igényekhez megfelelően választhatók,
- ezek az összegek EU normákhoz igazodnak,
- **tanácsadó kollégáinknál a módozat a lehető legegyszerűbben megköthető!**

A fenti esetek is jól példázzák, hogy a biztosítások nem képzelhetők el felelősségbiztosítások nélkül!

Plusz szolgáltatás – Mestervonal 24



A Mestervonal 24 szolgáltatást Házőrző Többlakásos lakóépület-biztosítást kötő lakóközösségeknek **az első évben**, az ország minden pontján **ingyenesen kínáljuk!**

„Csőtörés van a házban, beáznak a lakások, betört az ablak?
Hirtelen nem tudja kihez forduljon segítségért?

Tárcsázza nyomban, segítünk ha gond van!”

A 06-40-200-272-es számon a Mestervonal 24 által a ház minden lakójának nyújtott szolgáltatások:

- Kárbejelentések non-stop fogadása: biztosítási kárainak bejelentését gyorsan és kényelmesen intézheti a nap 24 órájában
- Szakiparosok küldése: a felmerülő szakipari munkákhoz információ nyújtása, a biztosítóval kapcsolatban álló, megbízható iparos helyszínre kiszállásának megszervezése
- Vészhelyzeti szolgáltatás: a lakásban, társasházban megállapított vészhelyzet esetén akkor is téríti a költségek biztosítási szerződésben meghatározott részét, ha a káresemény nem tartozik az épületbiztosításban lefedett kockázatokból eredő események közé
- Speciális információszolgáltatás: utazással, szabadidővel és háztartással kapcsolatos információk

Hogyan tudunk segíteni?

1. Jelentse be a Mestervonal-24 helyi tarifával hívható számán az épületben történt kárt, vészhelyzetet.
2. Az Önnek megfelelő időpontra megszervezzük a szakképzett, megbízható mesterembert.
3. A biztosítási szerződésében megadott összeghatárig nem kell fizetnie, mert a munkadíjat a biztosító rendezi az iparossal.
4. Később telefonon érdeklődünk, hogy az elvégzett munkával maradéktalanul elégedett-e?

Spóroljon időt, pénzt, energiát!

Ne fusson felesleges köröket a megfelelő szakember felkutatásával, bízva ránk a gyors, és megbízható segítség megszervezését!

Mestervonal 24 – éjjel-nappal segítség! 06-40-200-272

Biztosítási összeg megállapítása

Amennyiben az előző fejezet alapján meghatároztuk milyen kockázatokra kötünk biztosítást nagyon fontos szempont a biztosítási összeg helyes megállapítása, azaz milyen értéken biztosítjuk a többlakásos épületet.

A biztosítási díj általában egyenesen arányos a biztosított veszélyekkel és a biztosított vagyonértékkel. Épületek biztosítását a Generali-Providencia újraépítési értéken vállalja. Ez azt jelenti, hogy egy adott épület biztosítási összege akkora lesz, amennyiből egy esetleges totálkár esetén újra felépíthető.

Ezen elv alapján áll elő az a nagyon érdekes helyzet, hogy biztosítási szempontból ugyanaz az épület vagy lakás közel ugyanannyit ér a budapesti Rózsadombon és egy faluszélen az ország bármely pontján. Holott a forgalmi értékben akár tízszeres különbség is lehet a két hely között, ugyanakkor az újbóli helyreállítása azonos összegekbe kerül. A biztosítási összeg a szolgáltatás felső határát képezi.

Automatikus értékkövetés

A biztosítások újraépítési értéken való megtartását szolgálja a szerződések értékkövetése, ami azt jelenti, hogy a biztosító évről-évre a biztosítási évfordulókor megemeli a biztosítási összeget és díjat az elmúlt év építőiparban mért árindex emelkedésével.

Így biztos lehet abban, hogy kár esetén – amennyiben a szerződéskötéskor helyesen mértük fel az ingatlan újraépítési (és nem forgalmi!) értékét – a kárfizetés mindig megfelelő lesz.

Alulbiztosítás, túlbiztosítás

Helytelen újraépítési érték megállapításakor fennáll az alul-, illetve a túlbiztosítás veszélye.

Alulbiztosításnak nevezzük azt, amikor a biztosított ingatlan újraépítési értéke több a biztosítási szerződésben meghatározott összegnél. Ebben az esetben egy esetleges kárnál a biztosító csak arányos kártérítést alkalmaz, ami a legtöbb esetben igen sok bosszúságot okozhat.

A túlbiztosítás sem szerencsés dolog, mivel a törvény kimondja, hogy a vagyonbiztosítások – ilyen az épületbiztosítás is – gazdagodáshoz nem vezethetnek, tehát az ingatlan újraépítési értékén felüli részében a biztosítási szerződést

semmisnek kell tekinteni, ezért erre a részre feleslegesen fizettük a biztosítás díját. Igaz, ha ez kiderül a díjkülönbözetet a biztosító köteles visszafizetni.

A Generali-Providencia ennek megfelelően javasol egy minimális Ft/m² újraépítési összeget, amiből egyszerű számítás útján meghatározhatjuk az épület minimális biztosítási összegét, azonban a biztosító által ajánlott biztosítási összeg elfogadása esetén nem vizsgálunk alulbiztosítottságot, és részkárok esetén nem érvényesítünk avulást.

A lakók egyéni biztosítása

A közös épületbiztosítás mellé kapcsolódhat a házban lakók egyéni ingóság **biztosítása**, amely azokra a kockázatokra is kiterjed, amelyekre a közös biztosítás nem nyújt fedezetet, de az ügyfél (lakó) igényli azt.

Itt rögtön meg kell említeni a betöréses lopás kockázatát. A többlakásos épületbiztosítás csak a közös tulajdonú ingóságok betöréses lopás kárait tartalmazza.

Tehát a lakók saját ingóságait minden esetben a tulajdonosnak (vagy bérlőnek) kell önállóan fedezetbe vonni. Ha már van lakásbiztosítása akkor ez nagy valószínűséggel tartalmazza, mind az épület, mind az ingóságok fedezetét. Ekkor ezt a szerződést módosítani kell úgy, hogy csak az ingóságokra vonatkozzon.

Természetesen tanácsadó kollégáink a lehetőségeket mind elmondják, és ha a lakók úgy döntenek, hogy a Generali-Providencia Zrt-nél szeretnék az ingóságait is biztosítani, rugalmas, kedvező árú konstrukcióink állnak rendelkezésükre.

Miért előnyös a lakóknak az egyéni ingósbiztosítás?

- A közös helyiségekben tárolt, a lakóközösség tulajdonában lévő ingóságokon felül a lakók **saját értékeiket is biztonságban tudhatják!** A társasházbiztosítással ugyanis csak a közös tulajdonban lévő, még az **ingósbiztosítással a lakók tulajdonában lévő értékekben bekövetkezett károk is térülnek!**
- A Generali társasházbiztosítás megléte esetén **kedvezőbb árú ingósbiztosítási konstrukciókat** nyújtunk!

Kárrendezési útmutató

Rendkívül lényeges szempont a Generali-Providenciánál a korrekt, feltételekben megszabott kárrendezés. A leggyakoribb károk általában az üvegtörés és vízvezetékek törése, repedése, de nem elhanyagolhatóak a gondatlansági eredetű leáztatási károk sem.

Fontos: a káreseményt **két munkanapon belül** legalább telefonon be kell jelenteni, és a helyszínt a bejelentéstől számítva 5 napig lehetőség szerint változtatlanul kell hagyni a kárfelmérés céljából.

Üvegtörés kárrendezése

10 000 Ft alatti üvegtörések esetén, ha a tulajdonostársnak, illetve a lakásszövetkezeti tagnak az üvegtörés helyreállítását igazoló, 10 000 Ft-ot meg nem haladó számla van már a birtokában, akkor **lehetőség van** számos kirendeltségen és ügyfélszolgálaton **„gyorskárrendezés”-re.** Ekkor a biztosító egységénél azonnal meg lehet kapni – postán beváltható csekk formájában – a kártérítést. **Kérjük tájékozódjon TeleCenterünkben, hogy Önhöz legközelebb hol található ilyen csekkel fizető egység.**

További részletekért forduljon biztosítási tanácsadónkhoz segítségért, vagy tekintse meg ügyféltájékoztatónkat és szerződési feltételeinket részletesen.

Nagy összegű üvegtöréseket először be kell jelenteni, majd szintén helyre lehet állítani, azonban itt célszerű a régi üvegből 1-1 db-ot megőrizni, és a kárszakértőnek megmutatni. Ezzel igazolja, hogy azonos minőségű üveggel pótolta a kitörtet. A kárkifizetés itt a kárszakértőn keresztül történik.

Vezetékes vízkárok rendezése

Csőtöréseknél, repedéseknél a Generali-Providencia a kárhely felkutatását (bontási költségek), legfeljebb 6 m új cső csere költségét, illetve a helyreállítási költségeket fizeti. Amennyiben egyéb épületszerkezeti elemek is sérültek azok helyreállítási költségei is térülnek.

A gondatlansági eredetű (nyitva hagyott vízcsap, mosógép leugrott ürítőcsöve, stb.) károk kifizetése hasonlóképpen történik, azzal a különbséggel, hogy a leáztató lakás tulajdonosától vagy a közös képviselőtől egy nyilatkozat szükséges, melyben elismeri a kár okozását. A kárszakértő a tényleges kár felmérésekor az ÉNK anyag- és munkaidőnormáinak egységárait veszi figyelembe és átlagos rezsioradíjat feltételez. Lényeges, hogy a biztosító csak a ténylegesen keletkezett kárt fizeti, egyéb helyreállítási, felújítási munkákat értelemszerűen nem.

Telefonos kárbejelentés, biztosítási információk kérése:
Generali TeleCenter – 06-40-200-250

Mellékletek

Tanulságos esetek, érdekességek

1998. novemberében este 9 óra tájban, erős szélben az épület udvari traktusában ledőlt egy kémény, jelentős károkat okozva a tetőszerkezetben. Részletek a szakértői jegyzőkönyvből: a kémény 5,5 m-rel a tetősík fölé nyúló része csaknem teljesen ledőlt, és a tető kb. 36 m²-es felületét beszakította, a fedélszékekben is súlyos károkat okozva. Eltört a felső középszelemen és három szarufa. Hosszabb, kb. 6 m-es szakaszon tönkrement a kéményseprőjárda. A lehulló törmelék a függőfolyosó drótüveg védőtetőjének kb. 20 m² nagyságú szakaszát is összetörte. Szintén tönkrement az esőcsatorna az előtetőn mintegy 10 fm, a tetőn 8 fm hosszban, továbbá az udvarról a magaspöldszintre vezető vaslépcső egyik recéslemezből készült foka.

A padlásfödémén kár nem keletkezett, de valószínűleg a kéményledőléssel járó dinamikus hatás okozta az V. emeleten két lakás elválasztó falán, egy régebbi befalazott nyílásnál a repedést. A 2. és 4. sz. lakásban látható repedések feltehetőleg nincsenek kapcsolatban a balesettel, de az összefüggés teljesen nem zárható ki. A fedélszéken kívül keletkezett károk a szerkezetek állékonyságát nem veszélyeztetik.

Helyreállítási költségek – felsorolás

zsaluzás és állványozás	412 512 Ft
helyszíni beton és vasbeton munkák	6 680 Ft
falazás és egyéb kőműves munkák	384 245 Ft
ácsmunka	314 636 Ft
vakolat és rabilolás	5 740 Ft
tetőfedés	348 964 Ft
bádogozás	85 845 Ft
üvegezés	122 808 Ft
k-tételek	372 232 Ft
Összesen:	2 053 662 Ft

Kárstatisztikai érdekességek:

A Társasház biztosításoknál leggyakrabban előforduló kár a csőtörés.

Régi téglaházaknál a strang vezeték törése, **panelházaknál** pedig a flexibilis csövek repedése a mindennapos. Téglaházaknál a csőtörés elhárítása a nagyobb költség, a panelházaknál pedig a kifolyt víz által okozott kár.

Kulcs a teljes körű gondoskodáshoz!

A lakóépület csak akkor értékálló, sőt értéknövelő befektetés, ha folyamatosan gondoskodunk állagának megőrzéséről, minőségi fejlesztéséről. Ez a cél kizárólag felújítással, korszerűsítéssel, karbantartással és a nem várt helyzetekre (beázás, csőtörés, falfirka, stb.) való teljes körű felkészüléssel érhető el, mely a lakóközösség és a közös képviselő, képviselőlet együttes érdeke.

Érvek az Aranykulcs Lakásprogram mellett:

- **Egy helyen, kedvező kondíciók mellett** gondoskodhat a kezelt társasházról.
- **Jelentős állami támogatásokhoz juthat** a tervezett felújítási, korszerűsítési munkálatokhoz.
- **Előre tervezheti** a társasház azonnali vagy későbbi terveinek megvalósítását
- Az ajánlott biztosítási megoldással **az előre nem látható eseményekre is felkészülhet**, megóvva ezzel a lakóközösséget a váratlan kiadásoktól
- Segítségével **teljes körűen gondoskodhat** az ingatlan állagának megőrzéséről, értékének növeléséről, korszerűsítéséről, fejlesztéséről!

Válassza a teljeskörű megoldást: Generali Aranykulcs Lakásprogram!

Telefonos ügyfélszolgálatunk – GENERALI TeleCenter: 06-40-200-250

Elérhető szolgáltatások

1. Biztosításával kapcsolatos információk

- Szerződéses információk
- Számlainformációk
- Adategyeztetés
- Díjigazolások
- Fedezetigazolás
- Csekkek, díjbekérők
- Zöld kártya, bonus-malus igazolás
- Kötvénypótlás
- Számlakivonat
- Adóigazolás
- Kárigazolás felelősségbiztosításnál

2. Kárbejelentés, kárinformáció

3. Díjszámítás

- Kötelező gépjármű-felelősségbiztosítás, casco biztosítás, lakásbiztosítás, utasbiztosítás, hajó casco
- Tanácsadó küldése szerződéskötési igény esetén

4. Termékinformációk

- Termékekről, módzatokról információ adása
- Prospektusok küldése kérések alapján

Generali honlap: www.generali.hu

