

OGÓLNE WARUNKI UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI DLA KREDYTOBIORCÓW BRE BANKU SA - mBANK

§ 1

Postanowienia ogólne

- Niniejsze ogólne warunki ubezpieczenia nieruchomości dla Kredytobiorców BRE Banku SA – mBanku, zwane dalej **OWU**, mają zastosowanie do Umowy Ubezpieczenia zawartej pomiędzy BRE Ubezpieczenia Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Spółką Akcyjną, zwaną dalej **BRE Ubezpieczenia**, a BRE Bankiem Spółką Akcyjną – mBank. Umowa ta zwana jest dalej **Umową Ubezpieczenia**.
- Umowę Ubezpieczenia zawiera się na rzecz Kredytobiorców BRE Banku SA – mBank.
- Zawarcie Umowy Ubezpieczenia zostanie potwierdzone przez BRE Ubezpieczenia poprzez wystawienie polisy generalnej, stanowiącej wraz z OWU integralną część Umowy Ubezpieczenia.

§ 2

Definicje pojęć

- Terminy użyte w niniejszych OWU, oznaczają:
 - Ubezpieczający** – BRE Bank SA – mBank;
 - Ubezpieczony** – właściciel nieruchomości objętej ochroną ubezpieczeniową;
 - Kredytobiorca** – osoba lub osoby fizyczne, a także Firma występująca/e jako strona w zawartej z Bankiem umowie kredytu;
 - Firma** – przedsiębiorstwo nieposiadające osobowości prawnej, prowadzone jednoosobowo lub w formie spółki cywilnej, jawnej bądź partnerskiej, także przez osoby wykonujące wolny zawód;
 - kredyt** – kredyt lub pożyczka zabezpieczona hipoteką udzielaną Kredytobiorcy przez Bank na podstawie umowy kredytu;
 - harmonogram spłat** – dokument stanowiący załącznik do umowy kredytowej, określający kwoty i terminy spłat rat kredytowych w okresie, na jaki kredyt został udzielony;
 - nieruchomość** – budynek zabezpieczony kredytu budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny oraz pomieszczenia gospodarcze w tym wolnostojące garaże;
 - polisa generalna** – dokument potwierdzający zawarcie Umowy Ubezpieczenia pomiędzy BRE Ubezpieczenia a Ubezpieczającym;
 - suma ubezpieczenia** – kwota określona w oświadczeniu o przystąpieniu do Umowy Ubezpieczenia, w umowie kredytu lub wniosku o dokonanie zmiany sumy ubezpieczenia, stanowiąca górną granicę odpowiedzialności BRE Ubezpieczenia;
 - doubezpieczenie** – podwyższenie sumy ubezpieczenia w trakcie trwania umowy ubezpieczenia;
 - szkoda** – zniszczenie lub uszkodzenie nieruchomości;
 - osoby bliskie** – osoby, z którymi Ubezpieczony pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym;
 - pozwolenie na budowę** – decyzja administracyjna zezwalająca na prowadzenie inwestycji zgodnie z prawem budowlanym;
 - wartość odtworzeniowa** – wartość odpowiadająca aktualnym kosztom odbudowy, odtworzenia lub zastąpienia utraconej lub uszkodzonej nieruchomości z zachowaniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, rodzaju zastosowanych materiałów i technologii w odniesieniu do budynków oraz garaży, a w przypadku pozostałych nieruchomości z zachowaniem rodzaju, typu, modelu oraz takich samych, a jeżeli nie jest to możliwe zbliżonych parametrów technicznych i użytkowych;
 - wartość rynkowa** – kwota odpowiadająca iloczynowi ceny rynkowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ubezpieczonego lokalu mieszkalnego, obowiązująca w danej miejscowości lub określonej dzielnicy miasta dla lokali o podobnych parametrach i standardzie wykonania budynku, z uwzględnieniem jego położenia, zastosowanych materiałów budowlanych i wykończenia;
 - stałe elementy** – elementy stanowiące nieodłączną część ubezpieczonego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, takie jak:
 - instalacje elektryczne, grzewcze, wodno-kanalizacyjne, gazowe oraz technologiczne, znajdujące się w ścianach budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego wraz z urządzeniami technicznymi,
 - powłoki malarskie, pokrycia ścian, sufitów i podłóg,
 - zewewnętrzne drzwi wejściowe oraz okna wraz z zamknięciami i urządzeniami zabezpieczającymi;

- lokal mieszkalny** – powierzchnia mieszkalna wydzielona trwałymi ścianami, znajdująca się w budynku wielomieszkaniowym lub budynku mieszkalnym, służąca do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wraz ze stałymi elementami;
- budynek mieszkalny** – obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach wraz z elementami stałymi, przeznaczony do celów mieszkaniowych, w którym znajdują się nie więcej niż cztery samodzielne lokale mieszkalne;
- budynek wielomieszkaniowy** – obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach wraz z elementami stałymi, przeznaczony do celów mieszkaniowych, w którym znajdują się więcej niż cztery samodzielne lokale mieszkalne;
- pomieszczenia gospodarcze** – będące w posiadaniu Ubezpieczonego na podstawie określonego tytułu prawnego oraz służące do wyłącznego użytku Ubezpieczonego lub osób bliskich, nieprzeznaczone do zamieszkania pomieszczenia:
 - znajdujące się w tym samym budynku co ubezpieczony budynek mieszkalny/lokal mieszkalny np.: piwnica, pralnia, komórka lokatorska,
 - budynki gospodarcze położone na terenie posesji, na której usytuowany jest wskazany w umowie ubezpieczenia budynek mieszkalny,
 - garaż, miejsce postojowe, miejsce postojowe w garażu wielopoziomowym, w garażu wolnostojącym lub budynku wielomieszkaniowym bez względu na lokalizację;
- domek letniskowy** – zamieszany sezonowo lub okresowo obiekt budowlany przeznaczony na cele rekreacyjne;
- pożar** – działanie ognia, który przedostał się poza palenisko lub powstał bez paleniska i rozprzestrzenił się o własnej sile;
- uderzenie pioruna** – bezpośrednie oddziaływanie siły i temperatury pochodzących z wyładowania atmosferycznego (pioruna) na ubezpieczoną nieruchomość lub bezpośredni, natychmiastowy skutek takiego wyładowania, z wyłączeniem jego pośrednich skutków, w tym szkód spowodowanych zjawiskiem indukcji elektromagnetycznej lub przepięciem prądu, przenoszonych się w instalacjach, sieciach elektrycznych i elektronicznych oraz w maszynach, aparatach lub innych urządzeniach, chyba że spowodowały one jednocześnie pożar w przedmiocie ubezpieczenia;
- wybuch (eksplozja i implozja)** – gwałtowna zmiana stanu równowagi układu z jednoczesnym wywołaniem się gazów, pyłów lub pary; wybuch zbiornika lub naczyń ciśnieniowych ma miejsce w razie rozerwania jego ścianek w stopniu powodującym gwałtowne wyrzucanie różnicy ciśnienia pomiędzy wnętrzem zbiornika a jego otoczeniem; do wybuchu zalicza się również implozję (szkody powstałe w wyniku podśnięcia) polegającą na uszkodzeniu ciśnieniem zewnętrznym zbiornika lub aparatu próżniowego;
- uderzenie pojazdu** – bezpośrednie uderzenie w ubezpieczoną nieruchomość pojazdu mechanicznego, kierowanego przez inne osoby niż Ubezpieczony lub osoby bliskie; do uderzenia pojazdu zalicza się również uderzenie przez przewożony ładunek, który wypadł z pojazdu;
- upadek statku powietrznego** – katastrofa albo przymusowe lądowanie statku powietrznego lub innego obiektu latającego, a także upadek jego części lub przewożonego ładunku;
- silny wiatr** – wiatr o prędkości nie mniejszej niż 17,5 m/s, co powinno zostać potwierdzone orzeczeniem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej; w przypadku braku możliwości uzyskania takiego potwierdzenia przyjmuje się stan faktyczny i rozmiar szkód w miejscu ich powstania lub w sąsiedztwie świadczący wyraźnie o działaniu silnego wiatru;
- deszcz nawalny** – opady deszczu o współczynniku co najmniej 4, co powinno zostać potwierdzone orzeczeniem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej; w przypadku braku możliwości uzyskania takiego potwierdzenia przyjmuje się stan faktyczny i rozmiar szkód w miejscu ich powstania świadczący niezbicie o działaniu deszczu nawalnego;
- akcja ratownicza** – akcja ratownicza prowadzona w związku ze zdarzeniem losowym, objętymi zakresem ubezpieczenia, w celu zmniejszenia rozmiaru szkody;
- grad** – opad atmosferyczny składający się z bryłek lodu;
- przebiecie spowodowane uderzeniem pioruna** – nagle i krótkotrwałe napięcie prądu wyższe od znamionowego dla danego urządzenia, instalacji, sieci, linii, spowodowane wyładowaniem atmosferycznym;

- zalanie** – bezpośrednie działanie pary, wody lub innej cieczy w związku z:
 - awaryjnym wydotaniem się ze znajdujących się wewnątrz budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego i zamontowanych na stałe przewodów i urządzeń instalacji wodociągowych, wodnokanalizacyjnych lub technologicznych – z wyłączeniem sytuacji, gdy szkoda powstała podczas prób ciśnieniowych, napraw lub konserwacji tych instalacji,
 - cofnięciem się wody lub ścieków z publicznych urządzeń kanalizacyjnych,
 - nieumyślnym pozostawieniem otwartych kranów lub innych zaworów w czasowo nie zasilanych urządzeniach wodociągowych, wodnokanalizacyjnych lub technologicznych,
 - przedostaniem się jej z pomieszczeń nie zajmowanych przez Ubezpieczonego – zalanie przez osobę trzecią,
 - bezpośrednim zalaniem wodą pochodzącą z opadów atmosferycznych, z zastrzeżeniem postanowień § 12 ust. 1 pkt 11)-13);
- ciężar śniegu i lodu** – niszczące oddziaływanie nagromadzonego śniegu lub lodu na elementy konstrukcji dachów lub elementy nośne;
- zapadanie się ziemi** – nagłe obniżenie terenu z powodu zawałania się naturalnych, pustych, podziemnych przestrzeni;
- osuwanie się ziemi** – nagły ruch ziemi na stokach nie spowodowany działalnością człowieka;
- lawina** – gwałtowne zsuwanie się śniegu, lodu, ziemi, skał lub kamieni ze stoków górskich;
- powódź** – zalanie terenów w następstwie podniesienia się wody w korytach wód płynących lub zbiornikach wód stojących, sztucznych lub naturalnych, na skutek:
 - nadmiernych opadów atmosferycznych,
 - splywu wód po zboczach lub stokach na terenach górzystych lub pofalowanych,
 - topnienia kry lodowej lub tworzenia się zatorów lodowych,
 - sztormu i podniesienia się poziomu morskich wód przybrzeżnych;
- zamieszki** – gwałtowne demonstracje lub wrogie akcje skierowane przeciwko władzy, których celem jest zmiana istniejącego porządku prawnego;
- strajk** – przerwa w pracy podjęta przez pracowników w zamiarze wymuszenia spełnienia żądań o charakterze politycznym, ekonomicznym lub socjalnym;
- terroryzm/sabotaż** – nielegalne akcje indywidualne lub grupowe organizowane z pobudek politycznych, religijnych lub ideologicznych skierowane przeciwko osobom lub obiektom:
 - w celu zastraszenia ludności i dezorganizacji życia publicznego (terroryzm),
 - w celu dezorganizacji funkcjonowania transportu publicznego, zakładów produkcyjnych lub usługowych (sabotaż);

§ 3

Przedmiot Ubezpieczenia

Przedmiotem ubezpieczenia są:

- nieruchomości użytkowane i zamieszkałe na stałe,
- nieruchomości w budowie, znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 4

Zakres ubezpieczenia

Ochroną ubezpieczeniową są objęte szkody w ubezpieczonej nieruchomości powstałe w czasie trwania ochrony ubezpieczeniowej, jeżeli bezpośrednią przyczyną ich powstania były nagłe, nieprzewidziane i niezależne od woli Ubezpieczonego zdarzenia określone w § 5 OWU.

§ 5

- W przypadku budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych użytkowanych i zamieszkałych na stałe oraz pomieszczeń gospodarczych w tym garaży, BRE Ubezpieczenia odpowiada za szkody powstałe wskutek:
 - pożaru,
 - uderzenia pioruna,
 - wybuchu (eksplozja i implozja),
 - silnego wiatru,
 - deszczu nawalnego,

- 6) gradu,
- 7) przepięcia spowodowanego uderzeniem pioruna,
- 8) zalania,
- 9) lawiny,
- 10) ciężaru śniegu i lodu,
- 11) upadku statku powietrznego,
- 12) uderzenia pojazdu,
- 13) osuwania się ziemi,
- 14) zapadania się ziemi,
- 15) powodzi,
- 16) upadku obcych przedmiotów, pod warunkiem, że bezpośrednią przyczyną tego zdarzenia był silny wiatr lub grad.

2. BRE Ubezpieczenia ponosi również odpowiedzialność za szkody powstałe w następstwie akcji ratowniczej prowadzonej w związku ze zdarzeniami losowymi, objętymi zakresem ubezpieczenia, z wyłączeniem szkód polegających na zaginięciu elementów stałych ubezpieczonej nieruchomości podczas takiej akcji.

3. W przypadku budynków mieszkalnych będących w trakcie budowy, BRE Ubezpieczenia odpowiada za szkody powstałe wskutek:

- 1) pożaru,
- 2) uderzenia pioruna,
- 3) wybuchu (eksplozja i implozja),
- 4) silnego wiatru,
- 5) deszczu nawalnego,
- 6) gradu,
- 7) uderzenia pojazdu,
- 8) lawiny,
- 9) upadku statku powietrznego,
- 10) osuwania się ziemi,
- 11) zapadania się ziemi,
- 12) powodzi,
- 13) upadku obcych przedmiotów, pod warunkiem że bezpośrednią przyczyną tego zdarzenia był silny wiatr lub grad.

4. W przypadku ukończenia budowy i dokonania tzw. odbioru końcowego budynku mieszkalnego lub wielomieszkańcowego oraz zamieszkania w nim, od momentu powiadomienia przez Ubezpieczonego o tym fakcie BRE Ubezpieczenia obowiązuje zakres ubezpieczenia wskazany w ust. 1 niniejszego paragrafu.

5. BRE Ubezpieczenia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w:

- 1) obiektach budowlanych budowanych bez wymaganych zezwoleń, pozwoleń na budowę lub nie spełniających warunków prawa budowlanego;
- 2) tymczasowych obiektach budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane;
- 3) nieruchomościach, w których prowadzona jest działalność handlowa, usługowa, produkcyjna, z wyjątkiem wykorzystywanych w celu prowadzenia następujących rodzajów działalności: praktyka lekarska, praktyka stomatologiczna, usługi fizykoterapii, weterynarii, praktyka adwokacka, radcowska, notarialna, doradztwo podatkowe, ubezpieczeniowe, prowadzenie pracowni architektonicznej lub projektowej, działalność biegłych rewidentów lub działalność rzeczoznawców majątkowych, prowadzenie biura rachunkowego;
- 4) budynkach opuszczonych lub przeznaczonych do rozbiórki;
- 5) budynkach wchodzących w skład gospodarstw rolnych dla których istnieje ustawowy obowiązek ubezpieczenia od pożaru i innych zdarzeń losowych budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
- 6) domkach letniskowych;
- 7) szklarniach, tunelach foliowych;
- 8) budynkach i garażach o konstrukcji szkieletowej drewnianej, niezależnie od rodzaju wykończenia zewnętrznego, budynkach i garażach z bali drewnianych, budynkach i garażach, w których konstrukcję nośną stanowią słupy drewniane;
- 9) istniejących budynkach lub lokalach mieszkalnych będących w trakcie remontu, rozbudowy lub przebudowy, o ile remont, rozbudowa lub przebudowa przyczyniły się do powstania szkody, z wyjątkiem sytuacji, gdy prowadzone są bieżące prace konserwacyjne polegające na wykonywaniu okresowych przeglądów i prowadzeniu prac konserwatorsko-profilaktycznych niezbędnych do utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym;
- 10) elewacji budynku oraz przedmiotach zainstalowanych na zewnątrz budynku;
- 11) budynkach mieszkalnych i lokalach mieszkalnych niezamieszkałych lub nieużytkowanych przez okres ciągły dłuższy niż 60 dni, chyba że zostały one ubezpieczone jako w trakcie budowy;
- 12) nieruchomościach innych niż wskazanych w § 3 niniejszych OWU.

§ 6

Przystąpienie do Umowy Ubezpieczenia

1. Kredytobiorca przystępuje do Umowy Ubezpieczenia na podstawie oświadczenia woli o przystąpieniu do Umowy Ubezpieczenia.
2. Kredytobiorca przystępuje do Umowy Ubezpieczenia z dniem zawarcia umowy kredytu, albo po dniu jej zawarcia – z chwilą podpisania oświadczenia o przystąpieniu do Umowy Ubezpieczenia.
3. BRE Ubezpieczenia zastrzega sobie prawo wyrażenia zgody na przystąpienie Kredytobiorcy do Umowy Ubezpieczenia od indywidualnej oceny ryzyka dokonanej przez BRE Ubezpieczenia lub inny podmiot wyspecjalizowany w zakresie oceny ryzyka. W takim przypadku dniem przystąpienia do Umowy Ubezpieczenia jest dzień wyrażenia zgody przez BRE Ubezpieczenia.
4. BRE Ubezpieczenia może zwrócić się do Kredytobiorcy o udzielenie dodatkowych informacji koniecznych do oceny ryzyka.

§ 7

Okres ubezpieczenia

1. Umowę Ubezpieczenia uważa się za zawartą z dniem określonym w polisie generalnej.
2. Umowa Ubezpieczenia jest zawarta na czas nieokreślony.

§ 8

Odstąpienie i wypowiedzenie Umowy Ubezpieczenia

1. Ubezpieczający może odstąpić od Umowy Ubezpieczenia w terminie 7 dni od daty jej zawarcia.
2. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć Umowę Ubezpieczenia w każdej chwili z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy Ubezpieczenia nie zwalnia Ubezpieczającego z obowiązku opłacenia składki za okres, w którym BRE Ubezpieczenia udzielało ochrony ubezpieczeniowej.
4. Ubezpieczającemu przysługuje zwrot składki za okres niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej. Składkę podlegającą zwrotowi liczy się proporcjonalnie do okresu niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej. Zwrot składki następuje na wniosek Ubezpieczającego.

§ 9

Ochrona ubezpieczeniowa

1. Ochrona ubezpieczeniowa dla danego Ubezpieczonego rozpoczyna się w dniu uruchomienia kredytu bądź wypłaty pierwszej transzy kredytu albo w dniu przejścia własności do budynku mieszkalnego/lokalu mieszkalnego na Kredytobiorcę, albo w innym dniu wskazanym w dokumencie potwierdzającym przystąpienie do Umowy Ubezpieczenia i trwa do dnia wymagalności najbliższej raty kredytu.
2. Ochrona ubezpieczeniowa przedłuża się automatycznie na kolejne miesięczne okresy ubezpieczenia trwające do dnia wymagalności kolejnej raty kredytu.
3. Ubezpieczony ma prawo rezygnacji z automatycznego przedłużenia ochrony ubezpieczeniowej w każdym momencie trwania Umowy Ubezpieczenia.
4. W przypadku rezygnacji Ubezpieczonego z ubezpieczenia lub rozwiązania Umowy Ubezpieczenia, automatyczne przedłużenie ochrony ubezpieczeniowej nie następuje, a odpowiedzialność BRE Ubezpieczenia w odniesieniu do danego Ubezpieczonego kończy się w ostatnim dniu okresu ubezpieczenia, za który została opłacona składka.
5. W przypadku double ubezpieczenia, odpowiedzialność BRE Ubezpieczenia do wysokości nowej sumy ubezpieczenia rozpoczyna się od dnia wskazanego na wniosku o dokonanie zmiany sumy ubezpieczenia, jednak nie wcześniej niż od dnia opłacenia składki liczonej od nowej sumy ubezpieczenia.
6. W przypadku przejścia własności nieruchomości na inną osobę wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy Ubezpieczenia przysługujące Ubezpieczonemu, który był właścicielem nieruchomości, mogą zostać przeniesione na nowego właściciela, o ile BRE Ubezpieczenia wyrazi na to zgodę. W przeciwnym wypadku ochrona ubezpieczeniowa wygasa z chwilą przejścia własności na nowego właściciela.

§ 10

Wygąsnięcie ochrony ubezpieczeniowej

Ochrona ubezpieczeniowa dla poszczególnych Ubezpieczonych wygasa:

- 1) w przypadku odstąpienia przez Ubezpieczającego od Umowy Ubezpieczenia,
- 2) w przypadku rezygnacji z ubezpieczenia przez Ubezpieczonego,
- 3) z dniem wypłaty odszkodowania wyczerpującego sumę ubezpieczenia,
- 4) z dniem całkowitej spłaty kredytu,
- 5) z dniem rozwiązania z Kredytobiorcą umowy kredytu,
- 6) z dniem odstąpienia Kredytobiorcy od umowy kredytu.

§ 11

Składka

1. Składki są opłacane przez Ubezpieczającego w terminach i wysokości określonych w polisie generalnej.

2. Pierwsza składka naliczana jest w dniu uruchomienia kredytu albo wypłaty pierwszej transzy kredytu albo w dniu określonym w oświadczeniu o przystąpieniu do Umowy Ubezpieczenia, za okres od dnia uruchomienia kredytu albo wypłaty pierwszej transzy kredytu albo od dnia określonego w oświadczeniu o przystąpieniu do Umowy Ubezpieczenia do dnia wymagalności najbliższej raty kredytu.
3. Kolejne składki naliczane są w dniu wymagalności następnych rat kredytu za okresy pomiędzy terminami wymagalności rat kredytu.
4. Składkę ubezpieczeniową oblicza się jako iloczyn sumy ubezpieczenia i aktualnie obowiązującej stawki taryfowej określonej w polisie generalnej. Wysokość stawki taryfowej uzależniona jest m.in. od: struktury portfela klientów, rodzaju przedmiotu ubezpieczenia oraz zakresu ubezpieczenia.
5. W przypadku wzrostu sumy ubezpieczenia składka ulega odpowiedniemu podwyższeniu.
6. W przypadku ukończenia budowy i dokonania tzw. odbioru końcowego budynku mieszkalnego lub wielomieszkańcowego oraz zamieszkania w nim, składka może ulec zmianie.
7. Stawka taryfowa może ulec zmianie ze względu na wskaźnik szkodowości odnoszący się do wszystkich Ubezpieczonych objętych Umową Ubezpieczenia w okresie poprzedzającym rocznicę Umowy Ubezpieczenia.
8. BRE Ubezpieczenia proponuje nową wysokość stawki taryfowej nie później niż na 6 tygodni przed datą rozpoczęcia kolejnej rocznicy Umowy Ubezpieczenia.

§ 12

Ograniczenia odpowiedzialności

1. BRE Ubezpieczenia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek:
 - 1) umyślnego działania lub zaniechania Ubezpieczonego lub osób bliskich, a także wyrządzone przez Ubezpieczonego, w stanie nietrzeźwości lub po użyciu alkoholu (w rozumieniu przepisów Ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi z dnia 26.10.1982 r. Dz. U. 07.70.473 z późn. zm.), lub środków odurzających, substancji psychotropowych oraz środków zastępczych (w rozumieniu przepisów Ustawy o przeciwdziałaniu narkomanii z dnia 29.05.2005 r. Dz. U. 05.179.1485 z późn. zm.); w razie rażącego niedbalstwa Ubezpieczonego, odszkodowanie nie należy się, chyba że jego zapłata odpowiada w danych okolicznościach względem słuszności;
 - 2) konfiskaty, zawłaszczenia, nacjonalizacji, zajęcia, zarekwirowania lub zniszczenia nieruchomości na mocy aktu prawnego, niezależnie od jego formy, wydanego przez władzę publiczną;
 - 3) wojny, zamieszek, strajków, sabotażu lub aktu terroryzmu;
 - 4) działania energii jądrowej, promieni jonizujących, laserowych lub maserowych, pola magnetycznego albo elektromagnetycznego, a także skażenia lub zanieczyszczenia odpadami przemysłowymi;
 - 5) zapadania się ziemi, gdy są to szkody:
 - a. powstałe w związku z ruchem zakładu górniczego,
 - b. powstałe w związku z robotami ziemnymi lub inną działalnością człowieka,
 - c. powstałe wskutek obniżania się zwierciadła wód podziemnych;
 - 6) katastrofy budowlanej nie będącej bezpośrednim następstwem ubezpieczonych zdarzeń;
 - 7) działania prądu elektrycznego w maszynach, aparatach i innych urządzeniach, chyba że działanie prądu spowodowało jednocześnie pożar; wówczas jednak odpowiedzialność BRE Ubezpieczenia jest ograniczona wyłącznie do skutków takiego pożaru;
 - 8) eksplozji spowodowanej przez Ubezpieczonego w celach produkcyjnych, eksploatacyjnych lub innych, jak również w silniku, gdy wybuch związany jest z jego naturalną funkcją;
 - 9) powolnego i systematycznego oddziaływania temperatury;
 - 10) deszczu nawalnego, jeżeli nieruchomości w budowie nie spełnia wymogów określonych jako stan surowy zamknięty z zadaniem oraz z zamkniętymi otworami okiennymi i drzwiowymi;
 - 11) zalania wodami opadowymi, jeżeli do powstania szkody przyczynił się zły stan techniczny lub nienależyte zabezpieczenie dachu, otworów dachowych, rynien dachowych lub spustowych, istniejącego zewnętrznego systemu odrowadzania z terenu wód opadowych (kanalizacja, wpusty, drenaż) oraz stolarki okiennej i drzwi oraz innych elementów budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego lub garażu albo nieszczelność innych elementów budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego albo garażu, jeżeli ich zabezpieczenie należało do obowiązków Ubezpieczonego;
- 2) zalania związanego z roztopianiem się zalegających opadów śniegu lub lodu;
- 3) zalania spowodowanego podniesieniem się poziomu wód gruntowych;
- 4) naporu śniegu i lodu na konstrukcję dachu wykonanego niezgodnie z normami budowlanymi lub konstrukcję dachu o obniżonej wytrzymałości spowodowanej brakiem konserwacji;
- 5) uderzenia pojazdu wykorzystywanego do prowadzenia budowy;

- 16) niewyjaśnionego zaginięcia lub utraty elementów stałych ubezpieczonej nieruchomości bez widocznych śladów dokonanego włamania lub dewastacji.
- BRE Ubezpieczenia nie ponosi również odpowiedzialności za szkody, których wartość w momencie ustalenia wysokości odszkodowania nie przekracza 500 PLN.
 - BRE Ubezpieczenia może odpowiednio zmniejszyć odszkodowanie jeżeli Ubezpieczony z winy umyślniej lub rażącego niedbalstwa nie powiadomił BRE Ubezpieczenia o powstaniu szkody w terminie określonym w § 15 OWU i przyczynił się tym samym do zwiększenia rozmiaru szkody lub uniemożliwił BRE Ubezpieczenia ustalenie okoliczności i skutków wypadku, skutki braku zawiadomienia o szkodzie nie następują, jeżeli BRE Ubezpieczenia w terminie wyznaczonym do zawiadomienia otrzymało wiadomość o okolicznościach, które należało podać do jego wiadomości;
 - Jeżeli Ubezpieczony umyślnie lub wskutek rażącego niedbalstwa nie wykonał obowiązków określonych w § 14 ust. 1 pkt. 2)-4) oraz § 15 pkt. 1 OWU BRE Ubezpieczenia ma prawo odmówić wypłaty odszkodowania za szkody powstałe z tego powodu.

§ 13

Suma ubezpieczenia

- Suma ubezpieczenia ustalana jest na podstawie zadeklarowanej przez Ubezpieczonego w porozumieniu z Ubezpieczającym wartości nieruchomości zgłoszonej do ubezpieczenia.
- Zadeklarowana suma ubezpieczenia nie może być niższa niż wartość nieruchomości zaakceptowana przez rzeczoznawcę bankowego, wykorzystywana do celów kredytowych.
- Suma ubezpieczenia dla budynków mieszkalnych wraz z elementami stałymi powinna odpowiadać wartości otworzonej.
- Suma ubezpieczenia dla budynków mieszkalnych w budowie powinna odpowiadać wartość robót wykonanych (odpowiednio do stanu zaawansowania budowy) oraz planowanych do dnia zakończenia budowy wraz z materiałami budowlanymi.
- Suma ubezpieczenia dla lokali mieszkalnych wraz z elementami stałymi powinna odpowiadać wartości rynkowej.
- Suma ubezpieczenia ulega każdorazowemu zmniejszeniu o wysokość wypłaconego odszkodowania, aż do jej wyczerpania.
- W przypadku zmniejszenia lub wyczerpania sumy ubezpieczenia na skutek wypłaty odszkodowania, jak też w przypadku zwiększenia wartości ubezpieczonej nieruchomości, Ubezpieczony może podwyższyć sumę ubezpieczenia poprzez tzw. doubezpieczenie. W celu dokonania doubezpieczenia Ubezpieczony jest obowiązany do złożenia na formularzu BRE Ubezpieczenia wniosku o dokonanie zmian.
- W każdą rocznicę przystąpienia Ubezpieczonego do Umowy Ubezpieczenia Suma ubezpieczenia podlega indeksacji o wskaźnik wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej aktualny na koniec listopada roku poprzedzającego rok, w którym dokonywana jest indeksacja, o ile wskaźnik ten wykazuje wzrost.

§ 14

Obowiązki Ubezpieczonego

- W czasie trwania ochrony ubezpieczeniowej Ubezpieczony obowiązany jest:
 - w ciągu 5 dni roboczych zawiadomić BRE Ubezpieczenia o wszelkich zmianach okoliczności, które mogą mieć wpływ na zwiększenie prawdopodobieństwa powstania szkody i o które BRE Ubezpieczenia zapytało przed przystąpieniem do Umowy Ubezpieczenia,
 - ściśle przestrzegać zaleceń producenta dotyczących eksploatacji technicznej, montażu oraz sposobu użytkowania urządzeń objętych ubezpieczeniem, jak również konserwacji tych urządzeń i ponosić związane z tym koszty we własnym zakresie,
 - przestrzegać obowiązujących przepisów mających na celu zapobieganie powstawaniu szkód, w szczególności przepisów o budowie i eksploatacji urządzeń technicznych, prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej, a także stosować się do decyzji i zaleceń wydanych w tych sprawach przez właściwe władze,
 - zapewnić wystarczające ogrzewanie ubezpieczanych pomieszczeń w okresie występowania ujemnych temperatur, a w razie potrzeby zakręcić zawory i spuścić wodę z instalacji, jeśli Ubezpieczony był odpowiedzialny za ogrzewanie budynku i obsługę instalacji grzewczej,
 - zawiadomić BRE Ubezpieczenia o utracie tytułu prawnego do ubezpieczonej nieruchomości,
 - zawiadomić BRE Ubezpieczenia w przypadku wzrostu wartości nieruchomości powyżej 20% sumy ubezpieczenia,
 - zapewnić przedstawicielom BRE Ubezpieczenia dostęp do ubezpieczonej nieruchomości w celu oględzin ryzyka związanego z jego ubezpieczeniem i ewentualnego sformułowania rekomendacji oraz zaleceń dotyczących kontroli tego ryzyka,
 - przestrzegać dodatkowych zaleceń BRE Ubezpieczenia warunkujących przystąpienie do Umowy Ubezpieczenia lub przedłużenie ochrony ubezpieczeniowej oraz terminów ich realizacji – w szczególności dotyczących usunięcia zagrożeń będących przyczyną powstałej w okresie wcześniejszym szkody,
 - zawiadomić BRE Ubezpieczenia o zawartych w tym czasie innych umowach ubezpieczenia dotyczących tego samego przedmiotu ubezpieczenia.

§ 15

Obowiązki Ubezpieczonego w przypadku powstania szkody

W razie powstania szkody wskutek zajścia zdarzenia objętego ochroną ubezpieczeniową Ubezpieczony obowiązany jest:

- do podjęcia w ramach swoich możliwości wszelkich działań w celu ograniczenia rozmiarów szkody lub zabezpieczenia nieruchomości bezpośrednio zagrożonej szkodą,
- w ciągu 3 dni roboczych od dnia zajścia zdarzenia lub powzięcia informacji o zajściu zdarzenia zawiadomić o zaistniałym zdarzeniu miejscową jednostkę policji oraz zarządcę budynku, jeżeli zachodzi podejrzenie, że szkoda powstała w wyniku przestępstwa,
- powiadomić administrację budynku o zaistnieniu szkody mającej wpływ na stan budynku,
- w ciągu 3 dni roboczych od jej powstania lub powzięcia informacji o jej powstaniu, zawiadomić BRE Ubezpieczenia o zajściu szkody,
- bez zgody przedstawiciela BRE Ubezpieczenia nie dokonywać żadnych napraw w ubezpieczonej nieruchomości i zmian w miejscu wystąpienia szkody, w tym również nie usuwać uszkodzonych elementów stałych ubezpieczonej nieruchomości, chyba że zmiana jest niezbędna do zabezpieczenia nieruchomości pozostającej po szkodzie lub zmniejszenia rozmiaru szkody; BRE Ubezpieczenia nie może powoływać się na ten zakaz, jeżeli nie rozpoczęło czynności likwidacyjnych w ciągu 5 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia o szkodzie,
- umożliwić przedstawicielowi BRE Ubezpieczenia dokonanie czynności niezbędnych do ustalenia okoliczności powstania szkody, zasadności roszczenia i wysokości odszkodowania oraz udzielić BRE Ubezpieczenia w tym celu pomocy i wyjaśnień, w szczególności udostępnić posiadaną dokumentację dotyczącą ubezpieczonej nieruchomości, umożliwić wejście na teren budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego lub garażu, w których zaszła szkoda,
- przedłożyć BRE Ubezpieczenia wykaz uszkodzonych lub utraconych elementów stałych ubezpieczonej nieruchomości wraz z jego opisem i dowodami zakupu, nie później niż w terminie 14 dni od daty zgłoszenia szkody,
- bez dodatkowego wezwania, w ciągu 5 dni roboczych od momentu jego otrzymania, dostarczyć BRE Ubezpieczenia postanowienie prokuratora kończące postępowanie prowadzone w związku ze szkodą lub odpis prawomocnego orzeczenia sądu,
- upoważnić BRE Ubezpieczenia, na żądanie BRE Ubezpieczenia, do rozporządzania pozostałościami po szkodzie i uszkodzonej nieruchomości, które z uwagi na rodzaj lub rozmiar uszkodzeń nadają się do dalszego użytku lub sprzedaży.

§ 16

Odszkodowanie

- Wysokość odszkodowania za szkody ustala się w kwocie odpowiadającej rozmiarowi szkody, w granicach sum ubezpieczenia określonych przez Ubezpieczającego i Ubezpieczonego.
- Rozmiar szkody w poszczególnych rodzajach nieruchomości określa się następująco:
 - w odniesieniu do budynków mieszkalnych i budynków mieszkalnych w budowie ubezpieczonych według wartości odtworzeniowej – czyli według kosztów ich odbudowy lub remontu w tym samym miejscu, z zastosowaniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, technologii i materiałów, bez ulepszeń, potwierdzonych rachunkiem wykonawcy ze szczegółową specyfikacją kosztów lub szczegółową kalkulacją własną bez nalichzonego narzutu na zysk;
 - w odniesieniu do lokali mieszkalnych według wartości rynkowej – według kosztów zakupu, odtworzenia, odbudowy lub w przypadku szkody częściowej nie wyczerpującej sumy ubezpieczenia – według kosztów odbudowy, remontu w tym samym miejscu, z zastosowaniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, technologii i materiałów, bez ulepszeń, potwierdzonych rachunkiem wykonawcy ze szczegółową specyfikacją kosztów lub szczegółową kalkulacją własną bez nalichzonego narzutu na zysk;
 - w odniesieniu do stałych elementów ubezpieczonych według wartości odtworzeniowej – według kosztów zakupu uszkodzonych lub zniszczonych elementów stałych o takich samych parametrach użytkowych i jakościowych lub kosztów naprawy uszkodzenia, bez ulepszeń, potwierdzonych rachunkiem wykonawcy ze szczegółową specyfikacją kosztów lub szczegółową kalkulacją własną bez nalichzonego narzutu na zysk.
- Za koszty odbudowy, o których mowa w ust. 2 przyjmuje się koszty wykonania robót budowlanych i instalacyjnych (wodno-kanalizacyjnych, ogrzewania i elektrycznych) z uwzględnieniem ewentualnych nakładów na opracowanie dokumentacji projektowej i nadzoru nad budową. Koszty te muszą być wyczone zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych w oparciu o nakłady rzeczowe z Katalogu Norm Rzeczowych oraz średnich cen i wskaźników narzutów z publikacji wydawnictwa „Sekocenbud” dla danego kwartału oraz potwierdzone rachunkiem wykonawcy wraz z kosztorysem powykonawczym lub szczegółową specyfikacją kosztów, a w przypadku, wykonywania robót we własnym zakresie – kosztorysem powykonawczym bez nalichzonego narzutu na zysk.
- Koszty odbudowy, remontu, naprawy, wytworzenia oraz koszty zakupu, o których mowa w ust. 2 odnoszą się do cen z dnia zajścia zdarzenia.

- BRE Ubezpieczenia zastrzega sobie prawo do weryfikacji wszelkich przedłożonych kosztorysów i rachunków.
- Przy ustalaniu rozmiaru szkody nie uwzględnia się: kosztów wynikających z braku części zamiennych lub materiałów potrzebnych do przywrócenia stanu istniejącego przed szkodą, kosztów poniesionych na odkażenie pozostałości po szkodzie, usunięcie zanieczyszczeń środowiska oraz rekultywacji gruntów, wartości naukowej, pamiątkowej, kolekcjonerskiej lub zabytkowej.
- BRE Ubezpieczenia zwróci Ubezpieczonemu, w granicach sumy ubezpieczenia, poniesione przez Ubezpieczonego udokumentowane koszty wynikłe z zastosowania wszelkich dostępnych mu środków w celu zmniejszenia rozmiaru szkody w ubezpieczonej nieruchomości oraz w celu zabezpieczenia bezpośrednio zagrożonej nieruchomości przed szkodą, jeżeli środki te były celowe, chociażby okazały się bezskuteczne.
- BRE Ubezpieczenia zwróci Ubezpieczonemu, w granicach sumy ubezpieczenia, udokumentowane koszty związane z uprzątnięciem pozostałości po szkodzie, łącznie z kosztami rozbiórki i demontażu części niezdających do użytku oraz inne koszty niż wymienione w ust. 6, z zastrzeżeniem że odpowiedzialność BRE Ubezpieczenia ograniczona jest w przypadku tych kosztów do 10% ustalonej wysokości szkody.
- Rozmiar szkody zmniejsza się o wartość części ubezpieczonej nieruchomości pozostałych po szkodzie, które ze względu na rodzaj lub rozmiar uszkodzeń nadają się do dalszego użytku, chyba że BRE Ubezpieczenia skorzysta z uprawnień § 15 pkt. 9).

§ 17

Niedoublepieczenie i nadoublepieczenie

- W przypadku ubezpieczenia budynków oraz lokali mieszkalnych, jeżeli określona przez Ubezpieczającego i Ubezpieczonego suma ubezpieczenia dla nieruchomości dotkniętej szkodą jest niższa od wartości tej nieruchomości w dniu powstania szkody (niedoublepieczenie), to odszkodowanie zmniejsza się w takiej proporcji, w jakiej w dniu powstania szkody podana suma ubezpieczenia pozostaje do faktycznej wartości tej nieruchomości (zasada proporcji).
- Również kwota zwracanych kosztów, o których mowa w § 16 ust. 7-8, jest zmniejszana w takiej samej proporcji jak odszkodowanie, to jest proporcjonalnie do stopnia zaniżenia przez Ubezpieczającego i Ubezpieczonego sumy ubezpieczenia podanej dla nieruchomości dotkniętej szkodą.
- Zasady proporcji nie stosuje się:
 - gdy wartość szkody nie przekracza 10 % sumy ubezpieczenia dla danego rodzaju nieruchomości;
 - gdy niedoublepieczenie nie przekracza 20 % sumy ubezpieczenia dla danego przedmiotu lub rodzaju nieruchomości;
 - w przypadku gdy suma ubezpieczenia nie jest niższa niż wartość nieruchomości zaakceptowana przez rzeczoznawcę bankowego, wykorzystywana na potrzeby udzielanego kredytu.
- Jeżeli podana przez Ubezpieczającego i Ubezpieczonego suma ubezpieczenia dla nieruchomości dotkniętej szkodą jest wyższa od wartości tej nieruchomości w dniu powstania szkody (nadoublepieczenie), to odszkodowanie wypłaca się tylko do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

§ 18

Wypłata odszkodowania

- Ubezpieczony obowiązany jest dostarczyć do BRE Ubezpieczenia dokumenty niezbędne do rozpatrzenia wniosku o wypłatę odszkodowania.
- BRE Ubezpieczenia zastrzega sobie prawo do weryfikacji przedłożonych przez Ubezpieczonego rachunków, kosztorysów i innych dokumentów związanych z ustaleniem rozmiaru szkody.
- BRE Ubezpieczenia wypłaci odszkodowanie w kwocie odpowiadającej wysokości szkody, ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w § 16, nie większej jednak niż suma ubezpieczenia stanowiąca górną granicę odpowiedzialności BRE Ubezpieczenia.
- BRE Ubezpieczenia wypłaci odszkodowanie w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o szkodzie, chyba że wyjaśnienie okoliczności koniecznych do ustalenia odpowiedzialności lub wysokości odszkodowania w terminie 30 dni okazało się niemożliwe; wówczas odszkodowanie zostanie wypłacone w ciągu 14 dni od dnia, w którym przy zachowaniu należytej staranności wyjaśnienie tych okoliczności było możliwe. BRE Ubezpieczenia wypłaci bezpomyślnie przedłożonych dokumentów część odszkodowania w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o szkodzie.
- Za zgodą Ubezpieczonego wyrażoną w oświadczeniu woli o przystąpieniu do Umowy Ubezpieczenia, uprawnionym do odszkodowania, z tytułu Umowy Ubezpieczenia, w związku z zajściem zdarzenia ubezpieczeniowego, jest Ubezpieczający.
- Odszkodowanie zostanie wypłacone w polskich złotych. Jeżeli Ubezpieczony przy otwieraniu ubezpieczonej nieruchomości poniesie wydatki w walutach obcych, wysokość odszkodowania ustala się na podstawie kursu sprzedaży NBP dla danej waluty w dniu zajścia zdarzenia.

§ 19

Roszczenia regresowe

- Z dniem wypłaty odszkodowania z mocy prawa przechodzi na BRE Ubezpieczenia roszczenie Ubezpieczonego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za szkodę, do wysokości wypłaconego odszkodowania (roszczenie regresowe).
- Jeżeli sprawcą szkody jest osoba bliska, roszczenie nie przechodzi na BRE Ubezpieczenia, chyba że sprawca wyrządził szkodę umyślnie.

3. Jeżeli BRE Ubezpieczenia pokryło tylko część szkody, Ubezpieczonemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed roszczeniem BRE Ubezpieczenia.
4. Ubezpieczony obowiązany jest udzielić BRE Ubezpieczenia wszelkiej pomocy przy dochodzeniu roszczeń regresowych, w tym dostarczyć odpowiednie dokumenty oraz udzielić niezbędnych informacji.
5. Jeżeli Ubezpieczony bez zgody BRE Ubezpieczenia zrzekł się roszczenia przeciwko osobie trzeciej, odpowiedzialnej za szkodę lub je ograniczył, BRE Ubezpieczenia może odmówić wypłaty odszkodowania lub je odpowiednio zmniejszyć. Jeżeli zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia zostało ujawnione po wypłacie odszkodowania, BRE Ubezpieczenia może żądać od Ubezpieczonego zwrotu całości lub części wypłaconego odszkodowania.

§ 20

Postanowienia końcowe

1. Jeżeli Ubezpieczający, Ubezpieczony lub uprawniony z Umowy ubezpieczenia nie zgadza się z decyzjami BRE Ubezpieczenia

co do odmowy zaspokojenia roszczenia lub wysokości przyznanego odszkodowania, bądź chciałby złożyć skargę lub zażalenie związane z przystąpieniem do Umowy lub jej wykonaniem, może on wystąpić z wnioskiem skierowanym do Zarządu BRE Ubezpieczenia.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zostanie rozpatrzony w ciągu 30 dni od daty wpływu do BRE Ubezpieczenia.
3. W zakresie opodatkowania odszkodowań należnych z tytułu Umowy zastosowanie mają odpowiednio obowiązujące przepisy prawa podatkowego.
4. Powództwo o roszczenie wynikające z Umowy można wytoczyć albo według przepisów o właściwości ogólnej albo przed sąd właściwy dla miejsca zamieszkania lub siedziby Ubezpieczającego, Ubezpieczonego, lub uprawnionego z Umowy Ubezpieczenia.
5. Roszczenia z Umowy podlegają jurysdykcji sądów polskich.
6. W sprawach, nieuregulowanych postanowieniami OWU lub klauzulami umownymi stosuje się przepisy prawa polskiego, w tym Kodeksu Cywilnego, ustawy o działalności ubezpieczeniowej.

7. Niniejsze ogólne warunki ubezpieczenia zostały zatwierdzone uchwałą Zarządu BRE Ubezpieczenia TUIR S.A. nr BRE-TU/2010/11/1 z dnia 29.11.2010 r. i wchodzi w życie z dniem **15.12.2010 r.**

**W przypadku szkody prosimy
o kontakt z Centrum Pomocy
BRE Ubezpieczenia
pod nr tel.: +48 22 459 10 00**

Nr polisy generalnej 9000002