

## OGÓLNE WARUNKI UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI W TRAKCIE BUDOWY

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1.

Na podstawie niniejszych Ogólnych Warunków Ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, zwanych dalej OWU, **COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group, KRS 6691, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, NIP 526 02 14 686, Aleje Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa** zwana dalej Towarzystwem, zawiera umowy ubezpieczenia z osobami fizycznymi, osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej zwanymi dalej Ubezpieczającymi

### UBEZPIECZENIE NA CUDZY RACHUNEK

#### § 2.

1. Ubezpieczający może zawrzeć umowę ubezpieczenia na własny lub cudzy rachunek.
2. Ubezpieczonym może być wyłącznie osoba fizyczna.
3. Obowiązki wynikające z umowy ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek ciąży zarówno na Ubezpieczającym, jak i na Ubezpieczonym, chyba że Ubezpieczony nie wiedział o zawarciu umowy ubezpieczenia na jego rachunek. Obowiązek opłacenia składki ubezpieczeniowej ciąży wyłącznie na Ubezpieczającym.
4. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek Ubezpieczony może żądać, aby Towarzystwo udzieliło mu informacji o postanowieniach umowy ubezpieczenia i o postanowieniach niniejszych OWU w zakresie, w jakim dotyczą one praw i obowiązków Ubezpieczonego.

### INDYWIDUALNY ZAKRES UBEZPIECZENIA

#### § 3.

1. Umowa ubezpieczenia może zostać zawarta na uzgodnionych przez Ubezpieczającego i Towarzystwo warunkach odmiennych od postanowień niniejszych OWU.
2. Warunki odmienne od postanowień niniejszych OWU muszą zostać sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Dokument określający warunki odmienne od postanowień niniejszych OWU stanowi integralną część danej umowy ubezpieczenia.

### DEFINICJE

#### § 4.

1. Użyte w niniejszych OWU pojęcia oznaczają:

- 1) **akty terroru** – indywidualne lub grupowe działania z użyciem siły, przemocy lub groźby jej użycia skierowane przeciwko ludności lub mieniu w celu wprowadzenia chaosu, zastraszenia ludności, dezorganizacji życia publicznego, transportu publicznego, działalności zakładów usługowych lub wytwórczych, wywarcia wpływu na rząd dla osiągnięcia celów ekonomicznych, politycznych, religijnych, ideologicznych lub społecznych;
- 2) **budowa** – roboty budowlane prowadzone zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane, polegające na wykonywaniu budynku lub obiektu małej architektury, a także ich odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, montaż, modernizacja; pojęcie „budowa” nie obejmuje robót budowlanych wykonywanych wyłącznie w stałych elementach;
- 3) **budynek** – obiekt budowlany wraz ze stałymi elementami, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach;
- 4) **budynek gospodarczy** – budynek wykorzystywany do celów innych niż mieszkaniowe, w tym garaż wolnostojący, znajdujący się w tym samym miejscu ubezpieczenia co ubezpieczony dom jednorodzinny; pojęcie „budynek gospodarczy” nie obejmuje budynków przeznaczonych

do prowadzenia działalności gospodarczej lub rolnej oraz budynków służących do hodowli lub trzymania zwierząt, przechowywania zbiorów lub płodów rolnych oraz budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;

5) **dokument ubezpieczenia** – dokument wydany przez Towarzystwo jako potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia, do której zastosowanie mają niniejsze OWU;

6) **dom jednorodzinny** – budynek wolnostojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, którego podstawowym przeznaczeniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 2 lokali mieszkalnych lub 1 lokalu mieszkalnego i 1 lokalu użytkowego, przy czym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;

7) **franszyza redukcyjna** – kwota wskazana w dokumencie ubezpieczenia, o którą Towarzystwo każdorazowo pomniejsza wysokość szkody przy ustalaniu odszkodowania;

8) **konstrukcja palna** – konstrukcja, w której ściany nośne wykonane są z elementów drewnianych lub pokrycie dachowe wykonane jest z drewnianych gontów, trzciny lub słomy;

9) **nieruchomość** – dom jednorodzinny, budynek gospodarczy, obiekt małej architektury;

10) **nieruchomość w trakcie budowy** – budowa domu jednorodzinnego, budynku gospodarczego lub obiektu małej architektury, przy czym przyjmuje się, że:

a) rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy (wytyczenie geodezyjne budynku w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy);

b) zakończenie budowy następuje z chwilą zamieszkania w domu jednorodzinnym, rozpoczęcia eksploatacji i użytkowania nieruchomości, uzyskania wymaganych przepisami prawa odbiorów technicznych lub pozwolenia na użytkowanie;

11) **obiekty małej architektury** – obiekty budowlane trwale związane z gruntem niebędące budynkiem ani tymczasowym obiektem budowlanym, stanowiące całość techniczno – użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, znajdujące się w tym samym miejscu ubezpieczenia co ubezpieczony dom jednorodzinny; pojęcie „obiekty małej architektury” obejmuje ogrodzenie wraz z elementami stałymi, altanę, grill murowany, lampę ogrodową, chodnik, nawierzchnię placu i podjazdu, studnię, posąg, wodotrysk, basen, kort tenisowy, śmietnik, piaskownicę, przydomowy zbiornik na gaz;

12) **osoby bliskie** – małżonek lub osoba pozostająca w konkubinacie, dzieci, rodzeństwo, rodzice, ojczym, macocha, rodzeństwo rodziców, dziadkowie, wnuki, teściowie, zięciowie, synowe, pasierbowie, przysposobiony i przysposabiający;

13) **osoby trzecie** – osoby pozostające poza stosunkiem ubezpieczenia;

14) **pozwolenie na budowę** – decyzja administracyjna zezwalająca na prowadzenie budowy zgodnie z prawem budowlanym;

15) **przedsiębiorca** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową;

16) **stałe elementy** – instalacje, urządzenia, wyposażenie wbudowane, zamontowane lub zainstalowane w domu jednorodzinnym, mieszkaniu lub budynku gospodarczym w sposób trwały, uniemożliwiający ich odłączenie bez użycia narzędzi:

a) okładziny ścian, podłóg, schodów, sufitów, słupów;

- b) gładzie, szpachle ścian oraz sufitów, tynki wewnętrzne, powłoki malarskie, okleiny;
  - c) trwała zabudowa meblowa lub kuchenna, obudowa instalacji i grzejników, podwieszane sufity;
  - d) antresole, ścianki działowe;
  - e) grzejniki, podgrzewacze, piece, kominki wraz z oszkleniem;
  - f) zewnętrzna i wewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa wraz z oszkleniem, zamknięcia i zamki, żaluzje, kraty okienne i rolety antywłamaniowe;
  - g) lustra wmontowane w ściany;
  - h) instalacje telefoniczne, sieciowe, antenowe, domofonowe, wideodomofonowe, alarmowe, wentylacyjne, klimatyzacyjne, monitorujące, odgromowe, przeciwpożarowe wraz z wyposażeniem;
  - i) instalacje wodne, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, elektryczne, solarne, gazowe, grzewcze wraz z wyposażeniem (armatura sanitarna w tym umywalka, wanna, zlew, zlewozmywak, kabina prysznicowa, brodzik, sedes, bidet, piec, podgrzewacz wody, gniazdo wtyczkowe i włączniki);
  - j) sprzęt zmechanizowany i urządzenia gospodarstwa domowego, wyposażenie kuchni, łazienki, WC;
  - k) parapety zewnętrzne i wewnętrzne;
  - l) tynki zewnętrzne, elewacje, izolacje cieplne, przeciwwodne, i dźwiękochłonne
  - m) schody
  - n) baterie i kolektory słoneczne
  - o) rynny
- 17) stałe elementy ogrodzenia** – elementy zamontowane lub wbudowane w ogrodzenie w sposób trwały, uniemożliwiający ich odłączenie bez użycia narzędzi (brama, furtka, skrzynka na listy, instalacja domofonowa, instalacja wideodomofonowa, siłowniki i napędy bram);
- 18) szkoda** – majątkowe następstwo zniszczenia lub uszkodzenia ubezpieczonej nieruchomości w okresie odpowiedzialności Towarzystwa bezpośrednio wskutek zajścia zdarzenia objętego umową ubezpieczenia;
- 19) szkoda całkowita** – całkowite zniszczenie nieruchomości lub naruszenie bądź zniszczenie elementów konstrukcyjnych budynku w stopniu uniemożliwiającym jego naprawę, lub gdy koszt naprawy przekracza będzie wartość nieruchomości, przy czym odtworzenie nieruchomości wymaga usunięcia pozostałości po szkodzie i budowę nowej nieruchomości;
- 20) tymczasowy obiekt budowlany** – obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem (przekrycie namiotowe, szklarnia, powłoka pneumatyczna, barak, barakowóz, obiekt kontenerowy, kiosk, wiata, metalowy garaż);
- 21) Ubezpieczający** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która zawiera z Towarzystwem umowę ubezpieczenia na rachunek własny lub cudzy, zobowiązana do opłacenia składki ubezpieczeniowej;
- 22) Ubezpieczony** – osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, na rachunek której została zawarta umowa ubezpieczenia;
- 23) wartość odtworzeniowa** – wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia przedmiotu ubezpieczenia do stanu nowego, lecz nieulepszzonego:
- a) dla nieruchomości – wartość odpowiadająca kosztom naprawy lub odbudowy nieruchomości w tym samym miejscu ubezpieczenia, określona zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych stosowanych w budownictwie, z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, materiałów, technologii, konstrukcji, standardu wykończenia oraz stanu zaawansowania budowy;
  - b) dla stałych elementów – wartość odpowiadająca kosztom naprawy, zakupu lub wytworzenia nowego stałego elementu tego samego

- rodzaju, typu, marki, konstrukcji, wymiarów, technologii, parametrów, z uwzględnieniem kosztów montażu i demontażu oraz transportu;
- 24) wartość rzeczywista** – wartość odtworzeniowa pomniejszona o stopień zużycia technicznego;
- 25) zdarzenie** – niezależne od woli Ubezpieczającego lub Ubezpieczonego zdarzenie przyszłe i niepewne, które miało miejsce w okresie odpowiedzialności Towarzystwa, objęte ochroną ubezpieczeniową w zależności od wariantu ubezpieczenia; definicja „zdarzenia” obejmuje:
- a) **deszcz nawalny** – opad deszczu o współczynniku natężenia co najmniej 4 potwierdzony przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMiGW); w razie braku możliwości uzyskania potwierdzenia przez IMiGW, Towarzystwo bierze pod uwagę stan faktyczny i rozmiar uszkodzeń w miejscu ubezpieczenia i w bezpośrednim sąsiedztwie, świadczący o działaniu deszczu nawalnego;
  - b) **grad** – opad atmosferyczny składający się z bryłek lodu;
  - c) **huragan** – wiatr o prędkości nie mniejszej niż 17,5 m/s, potwierdzony przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMiGW), którego działanie wyrządza szkody masowe; w razie braku możliwości uzyskania potwierdzenia przez IMiGW; Towarzystwo bierze pod uwagę stan faktyczny i rozmiar uszkodzeń w miejscu ubezpieczenia i w bezpośrednim sąsiedztwie, świadczący o działaniu huraganu;
  - d) **lawina** – gwałtowne zsuwanie lub staczanie mas śniegu, lodu, kamieni, skał lub błota ze stoków górskich, niewywołane działalnością człowieka;
  - e) **osunięcie się ziemi** – nagły ruch ziemi na stokach, który nie został wywołany działalnością człowieka;
  - f) **powódź** – zalanie terenu w następstwie podniesienia się poziomu wody w korytach wód płynących, naturalnych lub sztucznych zbiornikach wód, bądź w następstwie podniesienia się poziomu morskich wód przybrzeżnych;
  - g) **pożar** – działanie ognia, który przedostał się poza palenisko lub powstał bez paleniska i rozprzestrzenił się o własnej sile;
  - h) **trzęsienie ziemi** – naturalne, gwałtowne rozładowanie naprężeń nagromadzonych w skorupie ziemskiej w wyniku przejściowego zablokowania ruchu warstw skalnych poruszających się wzdłuż linii uskoku, przy których uwalniająca się energia rozchodzi się w postaci fal sejsmicznych, z których część dociera na powierzchnię ziemi w postaci niszczących fal powierzchniowych;
  - i) **uderzenie pioruna** – bezpośrednie odprowadzenie ładunku elektrycznego z atmosfery do ziemi przez ubezpieczone mienie;
  - j) **upadek statku powietrznego** – katastrofa, bądź przymusowe lądowanie statku powietrznego lub obiektu latającego, a także upadek jego części lub przewożonego ładunku, na ubezpieczone mienie, z wyłączeniem zrzutu paliwa;
  - k) **wybuch** – gwałtowna zmiana stanu równowagi układu z jednoczesnym wyzwoleniem się gazów, pyłów pary lub cieczy, wywołanym ich właściwością rozprzestrzeniania się (eksplozja); w odniesieniu do naczyń ciśnieniowych i innych tego rodzaju zbiorników warunkiem uznania zdarzenia za wybuch jest rozdarcie ścian tych naczyń i zbiorników w takich rozmiarach, że wskutek ujścia gazów, pyłów, pary lub cieczy nastąpiło nagłe wyrównanie ciśnień; za wybuch uważa się również implozję polegającą na gwałtownym uszkodzeniu zbiornika lub aparatu próżniowego na skutek działania ciśnienia zewnętrznego;
  - l) **zalanie** – bezpośrednio działanie cieczy na przedmiot ubezpieczenia, powstałe wskutek:
    - aa) wydostania się cieczy z przewodów, instalacji lub urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, grzewczej lub technologicznej w wyniku ich awarii, uszkodzenia lub pęknięcia;
    - ab) cofnięcia się cieczy z urządzeń sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej;
    - ac) pozostawienia otwartych kranów lub zaworów w urządzeniach sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, grzewczej lub technologicznej;
    - ad) zalania cieczą przez osoby trzecie lub w wyniku akcji ratowniczej;

ae) zalania wodą pochodzącą z opadów atmosferycznych w postaci deszczu nawalnego lub topniejącego śniegu lodu bądź gradu, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 pkt 3) niniejszych OWU;

af) zamarzania lub rozmrażania cieczy w rurach, urządzeniach lub instalacjach;

f) **zapadanie się ziemi** – nagłe obniżenie poziomu terenu z powodu zawalenia się naturalnych, pustych przestrzeni w gruncie, niewywołane działalnością człowieka.

## **PRZEDMIOT UBEZPIECZENIA**

### **§ 5.**

1. Przedmiotem ubezpieczenia może być znajdujący się w trakcie budowy:

- 1) dom jednorodzinny wraz ze stałymi elementami;
- 2) budynek gospodarczy wraz ze stałymi elementami;
- 3) obiekty małej architektury.

2. Budynek gospodarczy wraz ze stałymi elementami lub obiekty małej architektury mogą zostać objęte ubezpieczeniem jedynie w przypadku jednoczesnego ubezpieczenia domu jednorodzinnego w tym samym miejscu ubezpieczenia.

3. Ubezpieczeniem może zostać objęta wyłącznie nieruchomość, która stanowi własność (współwłasność) Ubezpieczonego.

## **ZAKRES UBEZPIECZENIA**

### **§ 6.**

1. Nieruchomość może zostać objęta ochroną ubezpieczeniową od szkód powstałych wskutek następujących zdarzeń:

#### **1) w wariacie podstawowym:**

- a) pożar;
- b) uderzenie pioruna;
- c) upadek statku powietrznego;
- d) wybuch;

#### **2) w wariacie standardowym:**

- a) pożar;
- b) uderzenie pioruna;
- c) upadek statku powietrznego;
- d) wybuch;
- e) deszcz nawalny;
- f) grad;
- g) huragan;
- h) lawina;
- i) osunięcie się ziemi;
- j) trzęsienie ziemi;
- k) zalanie;
- l) zapadanie się ziemi.

2. Na pisemny wniosek Ubezpieczającego i pod warunkiem opłacenia składki dodatkowej wariant standardowy ubezpieczenia może zostać rozszerzony o szkody powstałe wskutek powodzi.

3. Ubezpieczeniem objęta jest nieruchomość znajdująca się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w miejscu ubezpieczenia wskazanym w dokumencie ubezpieczenia.

## **SUMA UBEZPIECZENIA**

### **§ 7.**

1. Suma ubezpieczenia stanowi górną granicę odpowiedzialności Towarzystwa.

2. Sumę ubezpieczenia dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia ustala Ubezpieczający.

3. Podstawą do ustalenia sumy ubezpieczenia nieruchomości jest jej wartość odtworzeniowa przewidywana na ostatni dzień obowiązywania umowy ubezpieczenia.

4. Po każdorazowej wypłacie odszkodowania suma ubezpieczenia ulega zmniejszeniu o kwotę wypłaconego odszkodowania. W przypadku

całkowitego wyczerpania sumy ubezpieczenia odpowiedzialność Towarzystwa wygasa.

### **§ 8.**

1. Jeżeli w okresie ubezpieczenia nastąpi wzrost wartości przedmiotu ubezpieczenia lub suma ubezpieczenia ulegnie zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Towarzystwo na pisemny wniosek Ubezpieczającego dokona podwyższenia sumy ubezpieczenia (doubezpieczenie), pod warunkiem opłacenia przez niego składki dodatkowej.

2. Jeżeli po zawarciu umowy ubezpieczenia wartość ubezpieczonego mienia uległa zmniejszeniu Ubezpieczający może żądać odpowiedniego zmniejszenia sumy ubezpieczenia. Zmniejszenia sumy ubezpieczenia może także z tej samej przyczyny dokonać jednostronnie Towarzystwo zawiadamiając o tym jednocześnie Ubezpieczającego. Zmniejszenie sumy ubezpieczenia pociąga za sobą odpowiednie zmniejszenie składki począwszy od pierwszego dnia tego miesiąca, w którym Ubezpieczający zażądał zmniejszenia sumy ubezpieczenia, lub w którym Towarzystwo zawiadomiło Ubezpieczającego o jednostronnym zmniejszeniu tej sumy.

## **SKŁADKA UBEZPIECZENIOWA**

### **§ 9.**

1. Towarzystwo ustala wysokość składki ubezpieczeniowej po dokonaniu oceny ryzyka oraz na podstawie taryfy stawek obowiązującej w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia.

2. Przy ustaleniu wysokości składki ubezpieczeniowej Towarzystwo bierze pod uwagę:

- 1) okres ubezpieczenia;
- 2) sumę ubezpieczenia;
- 3) zakres ubezpieczenia;
- 4) dotychczasowy przebieg ubezpieczenia;
- 5) liczbę rat płatności składki ubezpieczeniowej.

### **§ 10.**

1. Składka ubezpieczeniowa płatna jest jednorazowo w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, a jeżeli umowa doszła do skutku przed doręczeniem dokumentu ubezpieczenia, w ciągu 14 dni od jego doręczenia, chyba że strony umówiły się inaczej.

2. Na pisemny wniosek Ubezpieczającego płatność składki ubezpieczeniowej może zostać rozłożona na raty.

3. Terminy płatności kolejnych rat składki ubezpieczeniowej i ich wysokość określone są w dokumencie ubezpieczenia.

4. Jeżeli zapłata składki ubezpieczeniowej lub jej rata dokonywana jest w formie przelewu bankowego lub przekazu pocztowego to za dzień zapłaty składki ubezpieczeniowej lub jej raty uważa się dzień uznania rachunku Towarzystwa kwotą składki ubezpieczeniowej lub jej raty określoną w dokumencie ubezpieczenia.

5. Za zapłatę składki ubezpieczeniowej lub jej raty nie uważa się zapłaty kwoty niższej niż kwota określona w dokumencie ubezpieczenia.

### **§ 11.**

W razie ujawnienia okoliczności, która pociąga za sobą istotną zmianę prawdopodobieństwa wypadku każda ze stron umowy ubezpieczenia może żądać odpowiedniej zmiany wysokości składki ubezpieczeniowej poczynając od chwili, w której zaszła ta okoliczność, nie wcześniej jednak niż od początku bieżącego okresu ubezpieczenia. W razie zgłoszenia takiego żądania druga strona może w terminie 14 dni wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

## **ZAWARCIE UMOWY UBEZPIECZENIA**

### **§ 12.**

1. Umowę ubezpieczenia zawiera się na podstawie wniosku o ubezpieczenie.

2. Wniosek o ubezpieczenie powinien zawierać co najmniej następujące dane:

- 1) imię i nazwisko, PESEL i adres zameldowania lub nazwę, NIP i REGON oraz adres siedziby Ubezpieczającego;
  - 2) imię i nazwisko, PESEL i adres zameldowania Ubezpieczonego;
  - 3) adres miejsca ubezpieczenia;
  - 4) przedmiot ubezpieczenia;
  - 5) zakres ubezpieczenia;
  - 6) sumę ubezpieczenia;
  - 7) okres ubezpieczenia;
  - 8) liczbę szkód w okresie ostatnich 12 miesięcy od daty wypełnienia wniosku o ubezpieczenie.
3. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy ubezpieczenia od uzyskania od Ubezpieczającego dodatkowych informacji niezbędnych do oceny ryzyka.
4. Zawarcie umowy ubezpieczenia Towarzystwo potwierdza wydaniem Ubezpieczającemu dokumentu ubezpieczenia.

### **POCZĄTEK I KONIEC ODPOWIEDZIALNOŚCI TOWARZYSTWA § 13.**

1. Odpowiedzialność Towarzystwa rozpoczyna się od dnia i godziny wskazanej w dokumencie ubezpieczenia jako początek okresu ubezpieczenia, pod warunkiem, że składka ubezpieczeniowa lub jej pierwsza rata zostanie zapłacona w terminie wskazanym w dokumencie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2 – 3.
2. Jeżeli Towarzystwo ponosi odpowiedzialność jeszcze przed zapłaceniem składki ubezpieczeniowej lub jej pierwszej raty a składka ubezpieczeniowa lub jej pierwsza rata nie została zapłacona w terminie, Towarzystwo może wypowiedzieć umowę ubezpieczenia ze skutkiem natychmiastowym i żądać zapłaty składki ubezpieczeniowej za okres, przez który ponosiło odpowiedzialność. W przypadku braku wypowiedzenia umowa ubezpieczenia wygasa z końcem okresu, za który przypadła niezapłacona składka ubezpieczeniowa.
3. W razie opłacania składki ubezpieczeniowej w ratach, niezapłacenie w terminie kolejnej raty składki powoduje ustanie odpowiedzialności Towarzystwa tylko wtedy, gdy po upływie terminu płatności Towarzystwo wezwie Ubezpieczającego do zapłaty z zagrożeniem, że brak zapłaty w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania spowoduje ustanie odpowiedzialności Towarzystwa.

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY UBEZPIECZENIA § 14.**

1. Jeżeli umowa ubezpieczenia jest zawarta na okres dłuższy niż 6 miesięcy, Ubezpieczający ma prawo odstąpienia od umowy ubezpieczenia w terminie 30 dni, a w przypadku gdy Ubezpieczający jest przedsiębiorcą w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Odstąpienie od umowy ubezpieczenia nie zwalnia Ubezpieczającego z obowiązku zapłacenia składki za okres, w którym Towarzystwo udzielało ochrony ubezpieczeniowej.

### **WYŁĄCZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI TOWARZYSTWA § 15.**

1. Towarzystwo jest wolne od odpowiedzialności, jeżeli Ubezpieczający wyrządził szkodę umyślnie. W razie rażącego niedbalstwa odszkodowanie nie należy się, chyba że zapłata odszkodowania odpowiada w danych okolicznościach względem słuszności.
2. Towarzystwo nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną umyślnie przez osobę, z którą Ubezpieczający pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym.
3. W razie zawarcia umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek zasady określone w ust. 1–2 stosuje się odpowiednio do Ubezpieczonego.

4. Towarzystwo nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek:

- 1) następstw wojny, inwazji, wrogich działań innego państwa, działań o charakterze wojennym niezależnie od tego czy wojna została wypowiedziana czy nie, wojny domowej, stanu wojennego, stanu wyjątkowego, rebelii, rewolucji, powstania, rozruchów, zamieszek, zamachu stanu, niepokojów społecznych, strajków, lokautów, akcji protestacyjnych, blokad dróg, aktów terroru, sabotażu, zorganizowanych działań lub działań w złym zamiarze osób działających w imieniu lub w powiązaniu z organizacjami politycznymi, spisku, a także konfiskaty, nacjonalizacji, przetrzymywania, zajęcia lub zarekwirowania zniszczenia lub uszkodzenia mienia z nakazu właściwych organów administracyjnych lub sądowych państwa;
  - 2) następstw działania energii jądrowej lub skażenia radioaktywnego, promieni laserowych i maserowych, pola magnetycznego i elektromagnetycznego;
  - 3) zalania wodą pochodzącą z opadów atmosferycznych, jeżeli ubezpieczony budynek nie znajdował się w stanie surowym zamkniętym, tzn. nie posiadał zadaszenia i szczelnie zamkniętych lub zabezpieczonych otworów technicznych, w tym otworów okiennych i drzwiowych;
  - 4) systematycznego i powolnego działania hałasu, wibracji, temperatury, wody lub czynników atmosferycznych;
  - 5) pęknięcia rur lub wyposażenia instalacyjnego w wyniku zamarznięcia wody lub innej cieczy;
  - 6) przenikania wód gruntowych;
  - 7) osiadania gruntu, zagrzybienia, zawilgocenia, zalania spowodowanego nieszczelnością instalacji wodno – kanalizacyjnej, okien, dachu, ścian lub urządzeń odprowadzających wodę z dachu, ścian, logii, tarasów lub balkonów, o ile za ich zabezpieczenie, zamknięcie, utrzymanie lub konserwację ponosi odpowiedzialność Ubezpieczony;
  - 8) zużycia, korozji, utlenienia, powstawania osadów, pogorszenia jakości spowodowanego nieużywaniem lub działaniem warunków atmosferycznych;
  - 9) przemazania elementów konstrukcyjnych ubezpieczonego budynku;
  - 10) pomalowania, poplamienia, pobrudzenia, porysowania ubezpieczonej nieruchomości.
4. Towarzystwo nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:
- 1) w związku z działalnością zakładu górniczego lub robotami ziemnymi;
  - 2) w nieruchomościach, których budowa została całkowicie wstrzymana lub częściowo przerwana przez okres dłuższy niż 3 miesiące.
5. Ochroną ubezpieczeniową nie są objęte, a tym samym umowa ubezpieczenia nie może zostać zawarta dla:
- 1) nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki;
  - 2) nieruchomości w trakcie rozbiórki;
  - 3) tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) budynków przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej;
  - 5) budynków przeznaczonych do celów rekreacyjnych oraz domków letniskowych i działkowych;
  - 6) nieruchomości o konstrukcji palnej, chyba że strony umówiły się inaczej;
  - 7) budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

### **OBOWIĄZKI UBEZPIECZAJĄCEGO I UBEZPIECZONEGO § 16.**

1. Ubezpieczający obowiązany jest podać do wiadomości Towarzystwa wszystkie znane sobie okoliczności, o które Towarzystwo zapytywało w formularzu oferty albo przed zawarciem umowy ubezpieczenia w innych pismach. Jeżeli Ubezpieczający zawiera umowę przez przedstawiciela, obowiązek ten ciąży również na przedstawicielu i obejmuje ponadto okoliczności jemu znane. W razie zawarcia przez Towarzystwo umowy ubezpieczenia mimo braku odpowiedzi na poszczególne pytania, pominięte okoliczności uważa się za nieistotne.



2. W czasie trwania umowy ubezpieczenia należy zgłaszać zmiany okoliczności, wymienionych w ust. 1, Ubezpieczający obowiązany jest zawiadamiać o tych zmianach Towarzystwo niezwłocznie po otrzymaniu o nich wiadomości.

3. W razie zawarcia umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek obowiązki określone w ust. 1 – 2 spoczywają zarówno na Ubezpieczającym, jak i na Ubezpieczonym, chyba że Ubezpieczony nie wiedział o zawarciu umowy ubezpieczenia na jego rachunek.

4. Towarzystwo nie ponosi odpowiedzialności za skutki okoliczności, które z naruszeniem ust. 1 – 3 nie zostały podane do jego wiadomości. Jeżeli do naruszenia ust. 1 – 3 doszło z winy umyślnej, w razie wątpliwości przyjmuje się, że zdarzenie przewidziany umową ubezpieczenia i jego następstwa są skutkiem okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.

#### § 17.

1. Ubezpieczający, a w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek także Ubezpieczony zobowiązany jest do:

- 1) przestrzegania przepisów związanych z przedmiotem ubezpieczenia, w tym przepisów prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej;
- 2) przestrzegania uzgodnionych z Towarzystwem zaleceń dodatkowych oraz terminów ich realizacji, które były warunkiem zawarcia lub kontynuacji umowy ubezpieczenia;
- 3) usunięcia zagrożeń i przyczyny powstałej wcześniej szkody;
- 4) prawidłowego utrzymania, konserwacji i eksploatacji przedmiotu ubezpieczenia;
- 5) prowadzenia ewidencji przedmiotu ubezpieczenia zgodnie z aktualnymi przepisami w sposób umożliwiający w razie powstania szkody odtworzenie ubezpieczonej nieruchomości;
- 6) udostępnienia oględzin przedmiotu ubezpieczenia w celu dokonania oceny ryzyka lub likwidacji powstałej szkody;
- 7) niezwłocznego poinformowania Towarzystwa na piśmie o całkowitym wstrzymaniu budowy lub przerwaniu budowy na okres dłuższy niż 3 miesiące.

#### SPOSÓB POSTĘPOWANIA W RAZIE POWSTANIA SZKODY

##### § 18.

1. Ubezpieczający ma obowiązek niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 dni od daty powstania szkody lub uzyskania o niej wiadomości, powiadomić Towarzystwo o zdarzeniu.

2. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na cudzy rachunek obowiązek, o którym mowa w ust. 1, ciąży zarówno na Ubezpieczającym jak i na Ubezpieczonym, chyba że Ubezpieczony nie wiedział o zawarciu umowy ubezpieczenia na jego rachunek.

3. W przypadku naruszenia z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa obowiązków określonych w ust 1–2 Towarzystwo może odpowiednio zmniejszyć odszkodowanie, jeżeli naruszenie przyczyniło się do zwiększenia szkody lub uniemożliwiło Towarzystwu ustalenie okoliczności i skutków zdarzenia.

4. Skutki braku zawiadomienia Towarzystwa o zdarzeniu nie następują, jeżeli Towarzystwo w terminie wyznaczonym do zawiadomienia otrzymało wiadomość o okolicznościach, które należało podać do jego wiadomości.

##### § 19.

1. W razie zajścia zdarzenia Ubezpieczający obowiązany jest użyć dostępnych mu środków w celu ratowania przedmiotu ubezpieczenia oraz zapobieżenia szkodzie lub zmniejszenia jej rozmiarów.

2. Jeżeli Ubezpieczający umyślnie lub wskutek rażącego niedbalstwa nie zastosował środków określonych w ust. 1, Towarzystwo jest wolne od odpowiedzialności za szkody powstałe z tego powodu.

3. W przypadku ubezpieczenia na cudzy rachunek postanowienia ust. 1–2 stosuje się również do Ubezpieczonego.

##### § 20.

1. W razie zajścia zdarzenia Ubezpieczony jest zobowiązany:

1) niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 dni od daty powstania szkody lub uzyskania o niej wiadomości powiadomić miejscową jednostkę policji o szkodzie, jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na popełnienie przestępstwa;

2) pozostawić bez zmian przedmiot ubezpieczenia i miejsce powstania szkody do czasu przybycia przedstawiciela Towarzystwa, chyba że zmiana jest niezbędna w celu zabezpieczenia mienia pozostałego po szkodzie lub zmniejszenia rozmiarów szkody; Towarzystwo nie może powoływać się na to postanowienie, jeżeli nie rozpoczęło likwidacji szkody w ciągu 7 dni od daty otrzymania powiadomienia o zdarzeniu;

3) podjąć aktywną współpracę z Towarzystwem w celu wyjaśnienia wszelkich okoliczności powstania szkody i ustalenia jej rozmiaru;

4) stosować się do zaleceń Towarzystwa, udzielając mu informacji, w zakresie niezbędnym do prawidłowej likwidacji szkody;

5) umożliwić Towarzystwu dokonanie czynności niezbędnych do ustalenia okoliczności powstania szkody, zasadności i wysokości roszczenia oraz udzielić w tym celu pomocy i wyjaśnień.

2. Rachunki z tytułu odbudowy lub naprawy ubezpieczonego mienia wraz z kosztorysem podwykonawczym sporządzonym przez podmiot dokonujący odbudowy lub naprawy Ubezpieczony zobowiązany jest przedłożyć Towarzystwu w ciągu 12 miesięcy od daty powstania szkody.

#### USTALENIE WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA

##### § 21.

1. Wysokość odszkodowania ustalana jest przez Towarzystwo na podstawie cen z dnia powstania szkody za wyjątkiem szkód udokumentowanych kosztorysem lub rachunkiem z tytułu odbudowy lub naprawy ubezpieczonego mienia.

2. Przy ustalaniu odszkodowania uwzględnia się potrącenie wartości pozostałości po szkodzie, które mogą być przeznaczone do dalszego użytku, przeróbki lub sprzedaży.

3. Przy ustalaniu odszkodowania uwzględnia się potrącenie franszyzy redukcyjnej w wysokości 500 pln, chyba że strony umowy się inaczej.

##### § 22.

1. Towarzystwo ustala wysokość odszkodowania w granicach sumy ubezpieczenia przedmiotu ubezpieczenia wskazanej w dokumencie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2–5.

2. W przypadku szkody częściowej Towarzystwo ustala wysokość odszkodowania według kosztów niezbędnych napraw przeprowadzonych w celu przywrócenia ubezpieczonej nieruchomości do stanu bezpośrednio przed powstaniem szkody z uwzględnieniem dotychczasowych technologii, konstrukcji i standardu wykończenia przy zastosowaniu dotychczasowych wymiarów i materiałów.

3. W przypadku szkody całkowitej Towarzystwo ustala wysokość odszkodowania według kosztów odbudowy nieruchomości w tym samym miejscu ubezpieczenia z uwzględnieniem dotychczasowych technologii, konstrukcji i standardu wykończenia przy zastosowaniu dotychczasowych wymiarów, materiałów oraz stopnia zaawansowania budowy bezpośrednio przed powstaniem szkody.

4. Jeżeli Ubezpieczony w przypadku szkody całkowitej nie będzie odbudowywał uszkodzonej lub zniszczonej nieruchomości Towarzystwo wypłaca odszkodowanie w wysokości ustalonej według wartości rzeczywistej ubezpieczonej nieruchomości.

5. Zwrot kosztów naprawy lub odbudowy nie może przekroczyć wartości odtworzeniowej przedmiotu ubezpieczenia.

6. W celu ustalenia przyczyny powstania szkody oraz ustalenia prawidłowej wysokości odszkodowania każda ze stron może na własny koszt powołać rzeczoznawcę. W przypadku rozbieżności w opiniach rzeczoznawców strony mogą powołać rzeczoznawcę arbitra, który na

podstawie przeprowadzonych przez obie strony ekspertyz oraz własnej oceny stanu faktycznego wyda opinię. Koszty związane z wydaniem opinii przez rzeczoznawcę arbitra strony ponoszą po połowie.

7. Towarzystwo zastrzega sobie prawo weryfikacji przedłożonych przez Ubezpieczonego dokumentów, w tym rachunków i kosztorysów oraz zasięgnięcia opinii specjalistów.

#### § 23.

1. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania nie uwzględnia się:

- 1) wartości naukowej, kolekcjonerskiej, zabytkowej, pamiątkowej lub osobistych upodobań;
- 2) kosztów wynikających z braku części zamiennych lub materiałów niezbędnych do przywrócenia nieruchomości do stanu bezpośrednio przed powstaniem szkody;
- 3) kosztów poniesionych na odkażenie pozostałości po szkodzie, usunięcie zanieczyszczeń gleby, wody lub powietrza oraz rekultywację gruntów;
- 4) kosztów poniesionych na dokonanie zmian, ulepszeń, remontów lub przeglądów;
- 5) kosztów naprawy przekraczających cenę zakupu lub koszt wytworzenia.

#### § 24.

1. W granicach sumy ubezpieczenia określonej w dokumencie ubezpieczenia dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia odszkodowanie obejmuje:

- 1) niezbędne koszty uprzątnięcia pozostałości po szkodzie w miejscu ubezpieczenia, nie więcej niż 5% wartości szkody;
- 2) koszty wynikłe z zastosowania dostępnych środków w celu ratowania przedmiotu ubezpieczenia oraz zapobieżenia szkodzie lub zmniejszenia jej rozmiarów, jeżeli środki te były celowe, chociażby okazały się bezskuteczne.

### WYPŁATA ODSZKODOWANIA

#### § 25.

1. Towarzystwo wypłaca odszkodowanie na podstawie uznania roszczenia, w wyniku ustaleń dokonanych w postępowaniu dotyczącym ustalenia stanu faktycznego związanego z powstaniem szkody, zasadności roszczeń i wysokości odszkodowania lub na podstawie ugody lub prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Towarzystwo wypłaca odszkodowanie lub świadczenie w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wypadku.

3. Jeżeli w terminie określonym w ust. 2 wyjaśnienie okoliczności koniecznych do ustalenia odpowiedzialności Towarzystwa albo wysokości odszkodowania lub świadczenia okazało się niemożliwe, odszkodowanie lub świadczenie powinno być wypłacone w ciągu 14 dni od dnia, w którym przy zachowaniu należytej staranności wyjaśnienie tych okoliczności było możliwe, jednakże bezsporną część odszkodowania lub świadczenia Towarzystwo wypłaca w terminie określonym w ust. 2.

#### § 26.

Towarzystwo ma prawo wyznaczenia niezależnego specjalisty w celu określenia przyczyny, rozmiaru szkody i należnego odszkodowania.

#### § 27.

Jeżeli Ubezpieczony nie zgadza się z decyzją Towarzystwa co do odmowy zaspokojenia roszczenia albo co do wysokości odszkodowania, może zgłosić na piśmie wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy przez Zarząd Towarzystwa.

### REGRES UBEZPIECZENIOWY

#### § 28.

1. Z dniem wypłaty odszkodowania przechodzi na Towarzystwo przysługujące Ubezpieczonemu roszczenie do osoby trzeciej, odpowiedzialnej za szkodę, do wysokości wypłaconego odszkodowania. Jeżeli Towarzystwo pokrywa tylko część szkody Ubezpieczonemu przysługuje co do pozostałej części pierwszeństwo zaspokojenia przed roszczeniem Towarzystwa.

2. Nie przechodzą na Towarzystwo roszczenia Ubezpieczonego przeciwko osobom, z którymi Ubezpieczony pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym, chyba że sprawca wyrządził szkodę umyślnie.

3. Ubezpieczony obowiązany jest zabezpieczyć możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wobec osób odpowiedzialnych za szkodę.

4. W razie zrzeczenia się przez Ubezpieczonego, bez zgody Towarzystwa, całości lub części prawa przysługującego mu do osoby trzeciej z tytułu wyrządzonej szkody, Towarzystwo może odmówić wypłaty odszkodowania odpowiednio w całości lub w kwocie równej części, w jakiej Ubezpieczony zrzekł się tego prawa, a jeżeli odszkodowanie już wypłacono może żądać jego zwrotu odpowiednio w całości lub w kwocie równej części, w jakiej Ubezpieczony zrzekł się tego prawa.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 29.

1. W sprawach nieuregulowanych w OWU mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, a w szczególności Kodeksu cywilnego, ustawy o działalności ubezpieczeniowej.

2. Ubezpieczający, Ubezpieczony, uposażony lub uprawniony z umowy ubezpieczenia (zwani dalej także Klientem) mogą złożyć do Towarzystwa reklamację tj. wystąpienie zawierające zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez Towarzystwo.

3. Reklamacja może zostać złożona:

1) w formie pisemnej – osobiście w jednostce Towarzystwa zajmującej się obsługą klientów albo przesyłką pocztową w rozumieniu art. 3 pkt 21 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (adres Towarzystwa: Aleje Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa);

2) ustnie – telefonicznie (numer telefonu: 022 501 61 00) albo do protokołu podczas wizyty Klienta w jednostce Towarzystwa zajmującej się obsługą klientów (adres Towarzystwa: Aleje Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa);

3) w formie elektronicznej z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej tj. pocztą elektroniczną (adres poczty elektronicznej: reklamacje@compensa.pl).

4. Odpowiedzi na reklamację Towarzystwo udziela bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, przy czym do zachowania terminu wystarczające jest wysłanie odpowiedzi na reklamację przed jego upływem. W szczególnie skomplikowanych przypadkach uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi na reklamację w terminie, o którym mowa powyżej, Towarzystwo w informacji przekazywanej Klientowi, który wystąpił z reklamacją, wyjaśnia przyczynę opóźnienia, wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy, określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi na reklamację, który jednak nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.

5. Odpowiedzi na reklamację Towarzystwo udziela w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 roku o usługach płatniczych, przy czym dostarczenie odpowiedzi na reklamację pocztą elektroniczną może nastąpić wyłącznie na wniosek Klienta składającego reklamację.

6. Ubezpieczający, Ubezpieczony, uposażony lub uprawniony z umowy ubezpieczenia mogą zwrócić się o pomoc do Rzecznika Finansowego.

7. Konsument, którzy są stroną umów ubezpieczenia, do których zastosowanie mają niniejsze OWU, mogą zwrócić się o pomoc do powiatowych (miejskich) rzeczników konsumentów.

8. Towarzystwo podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

9. W przypadku sporów wynikających z umów ubezpieczenia, do których zastosowanie mają niniejsze OWU, możliwe jest wystąpienie z powództwem do sądu powszechnego. Powództwo o roszczenia wynikające z umów ubezpieczenia można wytoczyć albo według przepisów o właściwości ogólnej albo przed sąd właściwy dla miejsca zamieszkania lub siedziby Ubezpieczającego, Ubezpieczonego, uposażonego lub uprawnionego z umowy ubezpieczenia.

**§ 30.**

OWU zostały zatwierdzone uchwałą Zarządu COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group nr 151/2015 z dnia 9.10.2015 r.

i mają zastosowanie do umów ubezpieczenia zawieranych od dnia 31.10.2015 r.



Artur Borowiński  
Prezes Zarządu



Michał Gomowski  
Zastępca Prezesa Zarządu