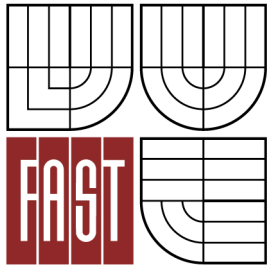




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

PROBLEMATIKA STANOVENÍ POJISTNÉ ČÁSTKY A POJISTNÉHO V MAJETKOVÉM POJIŠTĚNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

PETRA PAPEŽÍKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. TOMÁŠ HANÁK, Ph.D.

BRNO 2012



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Petra Papežíková
Název	Problematika stanovení pojistné částky a pojistného v majetkovém pojištění
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2011
Datum odevzdání bakalářské práce	25. 5. 2012

V Brně dne 30. 11. 2011

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Ducháčková, E. Pojišťovnictví. Praha: VŠE, 1997.

Čejková, V. Pojistná ekonomika. Brno: Masarykova univerzita, 2003.

Zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zásady pro vypracování

Cílem práce je 1) analyzovat postupy vedoucí ke stanovení pojistného, 2) analyzovat různé způsoby oceňování majetku ve vazbě na jejich využití v pojišťovnictví ke stanovení pojistné částky, 3) porovnat tyto metody na konkrétním příkladě a následně formulovat závěry/doporučení vyplývající z provedeného porovnání.

1. Oceňování nemovitého majetku.
2. Pojistná terminologie v oblasti pojišťování nemovitého majetku.
3. Metody stanovení pojistné částky v majetkovém pojištění.
4. Metodika výpočtu výše pojistného.
5. Aplikace identifikovaných metod na konkrétním příkladě.
6. Vyhodnocení, formulace závěrů/doporučení.

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....

Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Předmětem této bakalářské práce je popis problematiky stanovení pojistné částky a dále stanovení pojistného v majetkovém pojištění. V první části je řešeno srovnání metodik užívaných pojišťovnami s oceněním stavby dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dále s reálnou cenou stavby stanovenou položkovým rozpočtem. Druhá část se zabývá pojistnou matematikou, na jejímž základě jsou stanoveny sazby pojistného a dále faktory, podílejícími se na stanovení konečné výše pojistného. Každá z těchto částí přináší závěry a doporučení pro případné zájemce o uzavření pojištění nemovitosti včetně zásad, které mají na základě zjištěných faktů dodržovat.

Abstract

The aim of this bachelor's thesis is to describe the issue of sum insured determination and insurance fee assessment. In the first part the insurance appraisal using methods of insurance business are compared to real estate value assessed in accordance with law and finally to structural budget price. The second part deals with actuarial mathematics, on which the insurance rate calculation is based. Furthermore, factors having an effect on final insurance pricing are commented on. Both of these parts come with a conclusion and recommendations for all who are interested in entering into a contract. Some sound principles to follow when concluding an insurance contract of this type are also mentioned.

Klíčová slova

Pojišťovnictví, neživotní pojištění, pojištění majetku, pojištění nemovitostí, pojistná hodnota, pojistná částka, sazba pojistného, pojistné, položkový rozpočet, ocenění nemovitosti, reprodukční (nová) cena.

Keywords

Insurance business, general insurance, property insurance, grounding insurance, insured value, sum insured, insurance rate, premium, structural budget, real estate appraisal, replacement price.

Bibliografická citace VŠKP

PAPEŽÍKOVÁ, Petra. *Problematika stanovení pojistné částky a pojistného v majetkovém pojištění*. Brno, 2012. 76 s., 60 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Tomáš Hanák, Ph.D..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité, informační zdroje.

V Brně dne 16.5.2012

.....

podpis autora

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Tomáši Hanákovi, PhD. za cenné připomínky a rady, kterými přispěl k vypracování této práce. Dále děkuji paní Pavlíně Dumbrovské a panu Petru Dvorníkovi z Kooperativy pojišťovny, a.s. za poskytnuté informace týkající se pojištění nemovitostí ve zmíněné pojišťovně.

OBSAH

1. ÚVOD	13
2. ZÁKLADNÍ ČLNNÍ POJIŠTĚNÍ	14
2.1. Občanská	14
2.1.1. Sociální	14
2.1.2. Soukromá (komerční)	15
2.2. Pojištění průmyslu a podnikatelů	16
2.2.1. Pojištění motorových vozidel a odpovědnost z jejich provozu	17
2.2.2. Pojištění majetková	17
2.2.3. Odpovědnost za škodu	17
2.2.4. Pojištění finanční	17
2.2.5. Pojištění přerušení provozu	17
3. ZÁKLADNÍ POJMY POJIŠŤOVNICTVÍ	18
3.1. Všeobecné pojmy	18
3.2. Specifické pojmy pojistné smlouvy	19
3.2.1. Účastníci pojistné smlouvy	19
3.2.2. Limity	19
3.2.3. Výluky	20
3.2.4. Expozice klienta	20
3.2.5. Princip smlouvy	21
3.3. Hodnota, Pojistná hodnota, pojistné částky, pojistné	21
3.3.1. Plná hodnota	22
3.3.2. Pojištění na první riziko	22
3.3.3. Ryzí zájem	22
3.3.4. Pojištění na novou cenu	22
3.3.5. Pojištění na časovou cenu	22
3.3.6. Pojištění na zlomkové hodnoty	23
3.4. Základní pojistná nebezpečí	23
3.4.1. Živelná nebezpečí aneb zásah vyšší moci	23
3.4.2. Nebezpečí s přímým vlivem lidského faktoru	25
3.4.3. Předpis zabezpečení	26
3.4.4. Další druhy možného zabezpečení	26
4. STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI DLE ZÁKONA ČÍSLO 151/1997 Sb. O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	27
4.1. Základní ustanovení Zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku	27
4.1.1. Předmět úpravy	27
4.1.2. Způsoby ocenění majetku – stavby	27
4.1.3. Členění staveb	28
4.1.4. Oceňování bytu a nebytového prostoru	28
4.2. Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku	28
4.2.1. Oceňování nákladovým způsobem	28
4.2.2. Oceňování porovnávacím způsobem	30
4.2.3. Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu	30
5. CENA STAVBY STANOVENÁ ROZPOČTEM	31
5.1. Strukturování rozpočtu stavebního objektu	31
5.2. Postup sestavení rozpočtu	32
6. STANOVENÍ POJISTNÉ ČÁSTKY DLE METODIK POJIŠŤOVEN	33
6.1. Stanovení pojistné hodnoty	33
6.1.1. Zastavěná plocha/podlahová plocha/obestavěný prostor	34
6.1.2. Provedení a dispozice	35

6.1.3. Stáří budovy (časová hodnota)	37
6.1.4. Indexace PC	37
7. STANOVENÍ SAZEB A VÝŠE POJISTNÉHO DLE METODIK POJIŠŤOVEN	38
7.1. Stanovení sazeb	38
7.1.1. Základy pojistné matematiky neživotního pojištění	38
7.1.2. Netto pojistné	40
7.1.3. Brutto pojistné	41
7.2. Faktory ovlivňující a upravující sazby pojistného	41
7.2.1. Lokalita (adresa místa pojištění)	41
7.2.2. Typ konstrukce	43
7.2.3. Expozice klienta – výše spoluúčasti	43
7.2.4. Skutečný způsob zabezpečení	44
7.2.5. Obydlení	44
7.2.6. Bezeškodní průběh	44
8. PŘEDSTAVENÍ POSUZOVANÉHO OBJEKTU	45
8.1. Situace	45
8.2. Dispozice	46
8.3. Stavebně – materiálová charakteristika	46
9. PRAKTICKÁ APLIKACE ANALYZOVANÝCH POSTUPŮ – STANOVENÍ POJISTNÉ ČÁSTKY	47
9.1. Stanovení ceny objektu rozpočtem	47
9.2. Stanovení ceny objektu dle Zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a Vyhlášky č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku	47
9.3. Stanovení pojistné hodnoty dle metodik pojišťoven	49
9.3.1. Allianz – pojištění nemovitosti EXKLUSIV	50
9.3.2. Generali – produkt VARIO – DOMOV s asistencí	51
9.3.3. Kooperativa – Pojištění rodinného domu KOMFORT	53
9.4. Srovnání jednotlivých metod	54
10. PRAKTICKÁ APLIKACE ANALYZOVANÝCH POSTUPŮ – STANOVENÍ SAZEB POJISTNÉHO	56
10.1. Požadavky klienta	56
10.2. Stanovení výše pojistného dle sazeb pojišťoven	57
10.2.1. Allianz	57
10.2.2. Generali	61
10.2.3. Kooperativa	64
10.3. Vyhodnocení výsledků	67
11. ZÁVĚR	69
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	71
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	72
SEZNAM GRAFŮ	73
SEZNAM TABULEK	73
SEZNAM VZORCŮ	74
SEZNAM PŘÍLOH	75

1 ÚVOD

Pojištění jako takové je pojem, který lze z mnoha hledisek definovat různě. Eva Ducháčková pohlíží na pojištění jako přesun rizika z ekonomického subjektu, tedy občanů či firem, obcí, krajů apod. na instituci provozující pojištění. „Z tohoto hlediska je pojištění nástroj finanční eliminace negativních důsledků nahodilosti. Finančně eliminuje dopad nahodilých událostí.“^[6] Jinak definuje pojištění kolektiv autorů Jan Hora, Jaroslava Šulcová a Aleš Zuzaňák, kteří tvrdí: „Pojištění je dnes chápáno jako efektivní způsob tvorby a rozdělování finančních rezerv k úhradě potřeb, jež vznikají z nepříznivých náhodných událostí.“^[7] Dále uvádí, že základem je **princip solidarity** (pojistníci, jež platí pojistné, přispívají do rezervního fondu, z něhož je možno vyplatit pojistné plnění těm pojištěným, jimž nastala pojistná událost), **podmíněné návratnosti** vložených prostředků (pojistníkovi je poskytnuto pojistné plnění jen v případě, že nastane předem smluvená pojistná událost) a **neekvivalentnosti** (výše vyplaceného pojistného plnění může být odlišná od výše uhrazeného pojistného).^[7] Pojištění je však také vztah, jenž vzniká uzavřením smlouvy mezi pojistitelem a pojistníkem. Pojistník je povinen platit pojistné, za které je pojistitel povinen pojistníkovi poskytnout pojistné plnění v případě, že nastane nahodilá událost, jež je předem smluvena v pojistné smlouvě. Z právního hlediska je pojištění závazkovým právním vztahem.

V dnešní době je pojištění již jakousi nutností potřebnou k přežití jak občanů, tak i firem. Málokterý subjekt je schopen čelit nebezpečím, především finančním ztrátám, kterým je v běžném životě vystaven, a proto je sjednání pojistné smlouvy vhodným řešením snížení či kompletního přenesení existujícího rizika. Jsou ale všechny smlouvy vhodné?

Cílem této práce je přiblížit čtenáři svět pojištění nemovitostí, seznámit jej s problematikou stanovení pojistné částky prostřednictvím objasnění postupů, které jsou užívány v praxi pojišťovny pro její výpočet a určit, s jakou přesností jsou praktiky pojistitelů schopny reflektovat realitu v zájmu klienta. Dále má tato práce snahu zmapovat stránku stanovení sazeb a výše pojistného a to nastíněním problémů, které řeší pojistná matematika v neživotním pojištění a analýzou faktorů, které mohou v pojistných smlouvách ovlivnit konečnou výši pojistného. Nakonec má práce dát čtenáři radu, na co zaměřit svou pozornost při uzavírání pojistné smlouvy a jakým způsobem lze nahlížet na nabízené produkty a jejich cenu.

Nejprve bude čtenáři rozčleněn svět pojištění a následně bude seznámen se základními pojmy týkajícími se především majetkových pojištění. Objasněn bude princip pojistné smlouvy a pojednáno bude o pojmech hodnota, pojistná hodnota, pojistná částka a pojistné. Do přehledu bude také uvedeno definování pojistných nebezpečí, které budou relevantní v dalších analýzách této práce.

Další kapitoly se zaměří na studii metod použitelných při zjišťování ceny či hodnoty nemovitosti. Analyzován bude položkový rozpočet, ocenění dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, metody a postupy pojišťoven pro stanovení pojistných částek a v neposlední řadě základy pojistné matematiky a stanovení sazeb a výše pojistného.

V praktické části bude provedena simulace uplatnění výše zmíněných postupů na vzorovém objektu a vyhodnoceny získané výsledky.

V této práci bude pozornost věnována především pojištění majetku občanů a to konkrétně rodinných domů. Zmíněno bude pojištění bytů a také budou vyzdvihnuta některá specifika pojištění domácností. Pojištěním objektů neurčených k bydlení se tato práce blíže nezabývá.

2 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ POJIŠTĚNÍ

Oblast pojištění se mnohdy může zdát velmi složitá a nepřehledná. Existuje velké množství předmětů či osob, jež je možno pojistit, rizik, která lze krýt, a stejně tak samotných pojistek, jež se liší ve svých přednostech a pojistných podmínkách. Pro získání základního přehledu je snaha rozdělit jednotlivé typy pojištění do různých kategorií, avšak k samotnému členění lze přistupovat různě. Členění dle právní normy lze nalézt v Zákoně č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě^[15]. Jiné dělení uvádí autoři odborných publikací zabývajících se tématem pojištění. Například Prof. Ing. Jaroslav Daňhel, CSc. rozčlenil pojištění na *neživotní*, *životní* a pojištění *odpovědnosti*.^[5] Jinak na problém nahlíží Ing. Vladislav Páleník, který se rozhodl začlenit pojištění do dvou segmentů. Prvním je pojištění *občanů* a druhým je pojištění *průmyslu a podnikatelů*.^[9]

Ing. Eva Ducháčková, CSc., člení pojištění **z hlediska právního** na pojištění *dobrovolná* a *povinná*.^[6]

Dobrovolné – pojistná smlouva je sjednaná mezi pojistníkem a pojistitelem dle rozhodnutí pojistníka (například životní pojištění osob)

Povinné – smluvní (v právním předpise je určena povinnost sjednání pojištění pro dané subjekty, příkladem může být pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla)
– zákonné (povinnost pojištění pro příslušné subjekty vyplývá ze zákona, smlouva se nesjednává, ukládá povinnost platit pojistné ve vymezené výši, vymezené instituci a ve vymezených termínech, takovým pojištěním je pojištění zdravotní a sociální)

Další členění provedla **z hlediska způsobu financování** na *sociální* (sociální a zdravotní složka) a *soukromé*, které dále rozvíjí dle způsobu tvorby rezerv na pojištění riziková a rezervotvorná, nebo podle druhu krytých rizik životní a neživotní.

V této kapitole budou rozčleněny druhy pojištění do jednoduchého přehledu dle pojistníka jakožto občana či podnikatelského subjektu a dále podrobněji dle Ing. Evy Ducháčkové^[6], jelikož se toto jeví pro účely této práce nejnázornější.

2.1 Občanská

Občanská pojištění jsou jednak sociální a dále všechna ta, která nejsou spojena s výdělečnou činností (firmou). Uzavírá je během života každý z nás proto, že to předepisuje zákon nebo je důvodem potřeba pojistníka ochránit svůj majetek a přenést tak riziko spojené s jeho poškozením či ztrátou na jiný subjekt, tedy pojišťovnu, stejně jako snaha zabezpečit sebe i svou rodinu v případě zdravotních nesnází či ztráty života. Jak již bylo zmíněno výše, pojištění občanů jsou sociální a komerční. Oba typy budou blíže rozebrány v podkapitolách 2.1.1 a 2.1.2. Pro účely této práce bude pozornost věnována především komerčnímu pojištění neživotnímu, konkrétně pojištění majetku – nemovitosti.

2.1.1 Sociální

V rámci sociálního pojištění jsou kryta rizika, jež mají sociální charakter, a z nich vyplývající potřeby (dlouhodobá pracovní neschopnost, krátkodobá pracovní neschopnost, pracovní úrazy, nemoci z povolání, zdravotní péče, nezaměstnanost).

Tato pojištění se vztahují na každého občana ČR, nejsou sjednávána a povinnost platit pojistné je dána zákonem. Každý zaměstnanec odvádí pojistné srážkou ze mzdy, dále za zaměstnance odvádí druhou část zaměstnavatel. Osoba samostatně výdělečně činná je povinna odvádět zálohy sama za sebe a po výpočtu skutečných příjmů výši zaplaceného pojistného vyrovnat dle skutečnosti. Od placení pojistného jsou osvobozeny děti, osoby studující, osoby v invalidním či starobním důchodu a nezaměstnaní. Sociální pojištění se dále dělí na dvě „hromádky“^[6]:

sociální pojištění

- **sociální důchodové pojištění**
- **sociální nemocenské pojištění**
- **pojištění nezaměstnanosti**

zdravotní pojištění

- existuje několik systémů, jakými je zdravotní pojištění řešeno:

- **financováním z daní** – zdravotní péče je bezplatná jelikož jsou lékaři státními zaměstnanci (např. VB, Dánsko, Itálie...)
- **povinné** – případ ČR – zdravotní péče není státní, občané jsou ze zákona povinni platit zdravotní pojištění u státem určených pojišťoven.
- **smluvní** se uplatňují např. v USA či Švýcarsku – koupě zdravotnických služeb a soukromého pojištění.

2.1.2 Soukromá (komerční)

Komerční pojištění jsou ta, kde stát nevymezil instituce ani termíny, v nichž si občané musí pojištění platit. Zahrnují krytí rizik ekonomických subjektů obvykle v návaznosti na jejich rozhodnutí a potřeby (výjimku tvoří některá povinná pojištění) a to u pojišťoven, jež si sami zvolí. Tato skupina může být dále členěna na dvě velké skupiny – životní a neživotní.^[6]

Pojištění životní

Kryjí životní rizika – úmrtí a dožití se určitého věku. V našich podmínkách jsou nejčastěji pojišťována^[6]:

- **Pojištění pro případ smrti nebo dožití stanoveného věku** (v případě smrti pojištěného je obmyšlené osobě vyplacena pojistná částka stanovená pojistníkem, v případě dožití se konce smlouvy nebo alespoň určeného věku může být pojištěnému také vyplacena určitá částka)
- **Důchodové pojištění** (pojištění se státním příspěvkem, jež má lidem pomoci si přispořit na dobu, kdy budou ve starobním důchodu a nebudou mít již takové příjmy, na jaké byli zvyklí v době, kdy pracovali)
- **Svatební pojištění a pojištění prostředků na výživu dětí** (pojištění se sjednává pro narozené děti, jimž, pokud uzavřou sňatek do stanoveného věku, bude vyplacena pojistná „svatební“ částka, pokud se tak nestane, dostanou naspořenou sumu po skončení trvání smlouvy, výhoda spočívá v situaci, kdy pojistník zemře – pak pojišťovna „dospoří“ smlouvu za pojistníka)
- **Shora zmíněné s investiční složkou**
- **Kapitálové činnosti**
- **Pojištění úrazu nebo nemoci jako součást výše zmíněných**

Pojištění neživotní

Zahrnují krytí celé řady neživotních rizik. Týkají se osob, majetku, odpovědnosti, záruky, úvěru aj.^[6]

- **Úrazové pojištění** (v případě úrazu nebo jeho trvalých následků je pojištěnému vyplácena smluvená renta nebo obnos)
- **Pojištění nemoci** (v případě pracovní neschopnosti z důvodu nemoci je pojištěnému vyplácena denní dávka, v případě pojištění závažných onemocnění je vyplácen po diagnóze takového onemocnění smluvený obnos)
- **Majetková**
 - Pojištění movitého majetku
 - Škody na vozidlech, letadlech, plavidlech (havarijní)
 - Přepravované věci, zavazadla aj.
 - **Pojištění nemovitého majetku** (tento druh pojištění je stěžejní pro tuto práci a je dále rozebírán v následujících kapitolách)
 - rodinného domu
 - bytového domu
 - bytové jednotky
 - domácnosti
- **Odpovědnosti** (mnohá z těchto pojištění jsou požadována zákonem a bez jejich uzavření nelze provozovat mnohé dopravní prostředky či činnosti)
 - Za škodu vyplývající z provozu vozidel, činnosti dopravce
 - Za škodu vyplývající z užití leteckého dopravního prostředku
 - Za škodu vyplývající z provozu plavidla
 - Občanská odpovědnost (týká se škod způsobených pojištěným v občanském životě, například zavinění dopravní nehody chodcem apod.)
 - Odpovědnost vůči zaměstnavateli (škody způsobené zaměstnancem po dobu výkonu pracovní činnosti v zaměstnání)
- **Pojištění právní ochrany** (v případě právního sporu se pojišťovna zavazuje zastupovat klienta v právních sporech)
- **Pojištění úvěru**
- **Cestovní pojištění** (sjednává se buď na cestování po území ČR nebo pro cesty do zahraničí ať už na konkrétní stát či celou oblast a to na zdravotní, životní, majetkové i odpovědnostní rizika)

2.2 Pojištění průmyslu a podnikatelů

Tento název není zcela přesný, jelikož nemusí souviset přímo s výrobou. Může se jednat například o městské celky, provozovatele kulturních památek, školství či zdravotnictví. Jedná se tedy o pojištění fyzických osob podnikajících na základě živnostenského oprávnění či právnických na základě výpisu z obchodního či jiného rejstříku. V této podkapitole budou jednotlivé typy pojištění nastíněny, dále se pojištěním podnikatelů tato práce nezabývá. Pouze o základních principech sjednávání pojištění nemovitého majetku je stručně pojednáno v příloze A.^[9]

2.2.1 Pojištění motorových vozidel a odpovědnost z jejich provozu

Stejně jako každý občan, jež vlastní a provozuje vozidlo, tak i firma, jež nějaké vlastní či alespoň provozuje je povinna sjednat pojištění odpovědnosti z jeho provozu.^[9]

2.2.2 Pojištění majetková

Každá firma a vlastně i každý živnostník má ve své firmě veden firemní majetek – počínaje motorovým vozidlem a jeho havarijním pojištěním přes pojištění výrobních objektů, skladových hal či výrobních zařízení a jiné, to vše je možno pojistit buď jako jednotlivé předměty či jako soubory. Majetek lze stejně jako u občanů rozdělit na movitý a nemovitý.^[9]

2.2.3 Odpovědnost za škodu

U podnikatelů je odpovědnost a možnost jejího pojištění rozsáhlejší než u občanů. Řada z nich je tzv. povinně smluvní, tedy stát udělí povinnost mít pojištěnu odpovědnost z provozované činnosti. Základní typy pojištění odpovědnostních jsou tyto^[9]:

- Obecná
- Profesní
- Za výrobek
- Z přepravních smluv
- Škoda vzniklá zaměstnanci
- Z provozu
- Za cizí věci

2.2.4 Pojištění finanční

Každý podnikatelský subjekt může využít také pojištění finanční, aby předešel možnosti velkých ztrát. Pojistit lze

- Úvěry
- Transfery
- Záruky^[9]

2.2.5 Pojištění přerušení provozu

Tento typ pojištění má za úkol krýt ztráty v tržbách, jež mohou vzniknout v důsledku nečekané situace a jím způsobeného přerušení provozu. Toto riziko může mít za následek ztráty, jež mohou vést ke krachu firmy.^[9]

3 ZÁKLADNÍ POJMY POJIŠŤOVNICTVÍ

V této kapitole budou vysvětleny základní pojmy, jejichž znalost je důležitá pro porozumění jak pojištění jako takovému, tak pojistným smlouvám, což může být mimo jiné výhodou, obzvláště při jejich uzavírání. Pozornost bude věnována především těm pojmům, jež jsou spojeny s pojištěním nemovitého majetku, které je předmětem podrobnější analýzy v dalších kapitolách.

3.1 Všeobecné pojmy

Předmětem pojištění se mohou stát pouze tzv. **čistá rizika**. Rizika **spekulativní** (uměle vytvořená jako např. hazardní hry) pojistit nelze. Pojistit lze věc, soubor věcí nebo jiný majetek vymezený v pojistné smlouvě. Soukromé pojištění jiného majetku než věci či souboru věcí lze sjednat jako **škodové** nebo **obnosové**. Pojištění věci nebo souboru věcí (tedy i nemovitosti) lze sjednat pouze jako škodové. Jinými slovy, pokud si pojistník pojistí dům a ten bude následně zcela zničen pojistnou událostí, nelze od pojišťovny získat obnos peněz a použít jej k jakémukoliv účelu. Pojišťovna bude v tomto případě pouze hradit náklady spojené s opravou, respektive výstavbou nového, starému domu obdobného domu. Zatímco například havarijní pojištění auta lze pojmout jako obnosové, tedy v případě škody na autě větší než je pojistná částka, obdrží pojištěný obnos, s nímž je oprávněn nakládat dle vlastního uvážení. Může se tedy rozhodnout, zda si nechá auto opravit či zda si koupí nové anebo se vlastnictví vozu zcela vzdá a obnos užije ke zcela jinému účelu.

Všeobecné pojmy definuje jak Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě^[15], tak pojistné podmínky pojišťoven nebo mnoho autorů ve svých publikacích týkajících se pojištění. Pro snadné porozumění budou v následujících řádcích definovány tyto pojmy tak, jak je definuje Hora J., Šulcová J., Zuzanařák A ve své publikaci *Příručka pro zprostředkovatele pojištění*^[7] v souladu se zákonem o pojistné smlouvě.

Nahodilá skutečnost je skutečnost, která je možná a u které není jisté, zda v době trvání soukromého pojištění vůbec nastane, nebo není známa doba jejího vzniku.

Pojistná událost je nahodilá skutečnost, blíže označená v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává, a se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.

Pojistná doba je doba, na kterou bylo soukromé pojištění sjednáno.

Pojistné nebezpečí je možná příčina vzniku pojistné události

Pojistné riziko je míra pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím

Pojistný zájem je oprávněná potřeba ochrany před následky nahodilé skutečnosti vyvolané pojistným nebezpečím.

Pojistné je úplata za soukromé pojištění. Může být běžné – pojistné stanovené za pojistné období (pojistné období-časové období dohodnuté v pojistné smlouvě, za které se platí pojistné) nebo jednorázové – pojistné stanovené za celou dobu, na kterou bylo soukromé pojištění sjednáno.

Škodná událost je skutečnost, ze které vznikla škoda a která mohla být důvodem vzniku práva na pojistné plnění.

Pojištění škodové je soukromé pojištění, jehož účelem je náhrada škody vzniklé v důsledku pojistné události.

Pojištění obnosové je soukromé pojištění, jehož účelem je získání obnosu, tj. dohodnuté finanční částky v důsledku pojistné události ve výši, která je nezávislá na vzniku nebo rozsahu škody.

Možné pojištění je, vztahují-li se dvě nebo více soukromých pojištění na totéž pojistné riziko pojištěné pro stejné období. Může vzniknout jako:

a) **soupojištění**, které vzniká uzavřením pojistné smlouvy mezi pojistníkem a více pojistiteli zastoupenými vedoucím pojistitelem a to za jediné pojistné

b) **souběžné pojištění**, jestliže souhrn pojistných částek nepřesahuje pojistnou hodnotu pojištěného majetku, nebo souhrn limitů pojistného plnění nepřesáhne skutečnou výši vzniklé škody

c) **vícenásobné pojištění**, jestliže souhrn pojistných částek přesahuje pojistnou hodnotu pojištěného majetku nebo souhrn limitů přesáhne skutečnou výši vzniklé škody. (pojistník je tuto situaci povinen oznámit každému pojistiteli včetně pojistných částek nebo limitů pojistného plnění)

3.2 Specifické pojmy pojistné smlouvy

Dle Zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě je pojistná smlouva smlouvou o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné. Nedílnou součástí pojistné smlouvy jsou také pojistné podmínky, s nimiž by měl být každý, kdo takovou smlouvu uzavírá, seznámen. V následujících podkapitolách jsou uvedeny nejdůležitější pojmy a náležitosti spojené s existencí pojistné smlouvy.

3.2.1 Účastníci pojistné smlouvy

Pojistná smlouva bývá zpravidla uzavírána mezi dvěma smluvními stranami a to pojišťovnou, tedy pojistitelem a klientem, vlastníkem nemovitosti nebo jejím provozovatelem, tedy pojistníkem. Pojistník může a nemusí být zároveň pojištěným. Ve smlouvě mohou vystupovat i třetí osoby a to v roli pojištěného (není-li shodný s pojistníkem), v roli obmyšlené a oprávněné osoby. Podrobněji jsou jednotlivé pojmy vysvětleny níže tak, jak je definují pojistné podmínky pojišťoven v souladu se Zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě.

Zájemce je osoba, která má zájem o uzavření pojistné smlouvy s pojistitelem. **Účastník soukromého pojištění** je pojistitel a pojistník jakožto smluvní strany a dále pojištěný a každá další osoba, které ze soukromého pojištění vzniklo právo nebo povinnost. **Pojstitelem** je právnická osoba, která je oprávněna provozovat pojišťovací činnost podle zvláštního zákona o pojišťovnictví. **Pojistník** je potom osoba, která s pojistitelem uzavřela pojistnou smlouvu. **Pojištěný** je naopak osoba, na jejíž majetek, odpovědnost za škodu nebo jiné hodnoty pojistného zájmu se soukromého pojištění vztahuje. **Oprávněná osoba** je ta, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění. **Obmyšlená osoba** je určena pojistníkem v pojistné smlouvě, které vznikne právo na pojistné plnění v případě smrti pojištěného.

3.2.2 Limity

Limity plnění jsou ve smlouvách určeny k eliminaci dílčích rizik. Obvykle se omezují hodnoty uměleckých děl, elektroniky, věcí zvláštní hodnoty, u domácností věci uložené v nebytových prostorách a podobně. To se děje převážně procentuálním

limitem z pojistné částky. Další může být například omezení plnění za peněžní hotovost, ta bývá obvykle stanovena absolutní částkou, např. 20 000,-Kč. Proto je dobré si těchto limitů všimnout a cennější věci si buďto připojistit zvlášť, nebo se vyvarovat jejich přítomnosti v místě pojištění (pokud to není nutné, neponechávat si doma hotovost větší než 10 000,- Kč apod.).

Maximální roční limit znamená, že pokud pojištěný uváží, že škody, které v daném roce vzniknou, nepřesáhnou určitou hodnotu a to ani při opakovaných pojistných událostech, může samopojištěním části rizika dosáhnout výhody. Ve smlouvě se stanoví **MPL** nebo **RPL** (měsíční či roční pojistný limit) a v případě jeho kumulativního překročení nedostane klient od pojistitele další plnění.^[9] Na bázi RPL pojišťuje většina pojišťoven. Na opakovaný maximální limit plnění v témže roce vždy do výše PČ pojišťuje naopak např. Kooperativa pojišťovna. Příklad výše pojistného plnění, kdy dům je pojištěný na PČ 2 000 000,-Kč od pojišťovny s RPL a bez něj zobrazuje tabulka č. 3.1.

Tabulka č. 3.1 Výše pojistného plnění pojišťovnou s RPL a bez něj.

Výše škody v 1 roce	1 500 000,-	800 000,-	2 300 000,-
Pojišťovna uplatňující RPL	1 500 000,-	500 000,-!	0,-!!!
Pojišťovna bez RPL	1 500 000,-	800 000,-	2 000 000,-!

Zdroj: vlastní zpracování autora.

Ačkoliv se tato situace může zdát nereálná, je třeba si uvědomit, že toto riziko existuje, a i když se pravděpodobnost tohoto jevu blíží nule, tak zcela nulová není. Je na pojistníkovi, zda smlouvu bez RPL považuje za podstatnou výhodu či nikoliv.

3.2.3 Výluky

Neméně důležitou součástí pojištění jsou také výluky z pojistného plnění. Jedná se o definování podmínek, za kterých pojištěnému nevzniká nárok na pojistné plnění.^[9] Jde především o situace, kdy hrál roli v pojistné události alkohol, návykové látky aj. Další výluky vznikají, pokud k události došlo za stavu válečného konfliktu, výbuchem jaderné elektrárny, následky jaderného záření a podobné nestandardní situace. Je dobré si projít tento odstavec pojistných podmínek, jelikož tam mohou být uvedena podstatná fakta, která činí náš majetek danou pojišťovnou nepojistitelným.

3.2.4 Expozice klienta

Většina pojištění je kombinována se **spoluúčastí**. Tato spoluúcast (franšíza) má zabránit zahlcení pojišťoven vyřizováním podlimitních škod. Může být definována ve třech podobách^[9]:

- *absolutní částkou* – částka, při jejímž překročení dochází k hrazení škody pojišťovnou, od pojistného plnění se odečítá.
- *procentuálně* – procento z výše škody. Nezabraňuje však vyřizování malých škod, proto je dobré ji kombinovat např. s integrální franšízou.
- *integrálně* (franšíza) – rozdíl od spoluúčasti absolutní spočívá v tom, že při překročení franšízy je škoda zaplácena celá. Tedy škody do určité částky hradí pojistník na vlastní náklady, při jejím překročení jsou jeho náklady nulové.

V praxi se běžně užívá také kombinace procentuální spoluúčasti a absolutní částky. Spoluúcast tedy může pak ve smlouvě znít např. takto: Spoluúcast se sjednává ve výši 3%, minimálně však 1 000,-Kč (nebo maximálně však 50 000,-Kč).

3.2.5 Princip smlouvy

Pojistnou smlouvu uzavíráme v případě, že jsme se rozhodli uzavřít konkrétní druh pojištění u konkrétní pojišťovny. Před tímto krokem je dobré si přečíst pojistné podmínky více pojišťovatelů a porovnat je společně se sazbami pojistného. Ne vše, co je levné může být zároveň výhodné a hlavně nízká cena pojistného často svědčí o vynechání některého z pojištěných rizik (zpravidla povodeň) či o velkém množství výluk z pojištění. Důležitý může být také způsob a přesnost, s kterou stanovuje pojišťovna pojistnou hodnotu. Tímto srovnáním se dále zabývá praktická část této práce. Dále je třeba dávat pozor na podmínky předčasného vypovězení smlouvy.

Pojistná smlouva obsahuje vždy určení pojistitele a pojistníka, určení oprávněné osoby, určení, zda se jedná o pojištění škodové nebo obnosové, vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události, výši pojistného, jeho splatnost a údaj o tom, zda se jedná o pojistné běžné nebo jednorázové, vymezení pojistné doby a doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena. U pojištění nemovitostí bývá **pojistné období** zpravidla jeden rok a pojistka se uzavírá na dobu neurčitou s tím, že je k výročí smlouvy automaticky prodlužována, pokud ji klient do 6 týdnů před výročím sám nevypraví.^[9]

Pojistitel je oprávněn zabezpečit identifikaci pojistníka, pojištěného a oprávněné osoby při uzavírání a změně pojistné smlouvy a identifikační údaje o těchto osobách vést ve své evidenci. Identifikační údaje musí být uvedeny v pojistné smlouvě a v pojistce.^[9]

Součástí pojistné smlouvy jsou **pojistné podmínky** vydané pojistitelem, nejsou-li uvedeny přímo v pojistné smlouvě. Pojistník s nimi musí být před uzavřením pojistné smlouvy prokazatelně seznámen a bez souhlasu nelze tyto pojistné podmínky měnit.^[9]

Pojistné podmínky obsahují zejména vymezení podmínek vzniku, trvání a zániku pojištění, vymezení pojistné události, stanovení podmínek, za kterých nevzniká pojistiteli povinnost poskytnout pojistné plnění (jinými slovy výluky z pojištění) a způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost. Pojistitel vydá pojistníkovi **pojistku** jako potvrzení o uzavření pojistné smlouvy.^[9]

3.3 Hodnota, Pojistná hodnota, pojistné částky, pojistné

Tato podkapitola pojednává o částkách a hodnotách, jež jsou pro smlouvy rozhodujícím atributem. Od výpočtu pojistné hodnoty se odvíjí volba pojistné částky, na jejímž základě stojí určení sazby a výše pojistného.

Tradičně se posuzuje hodnota z hlediska „směnné hodnoty“ věci, tedy té, za níž se dá tato věc prodat na trhu. V pojištění je toto pojetí však nedostatečné. Je tedy třeba definovat tyto pojmy: **současná cena** (při poskytování náhrady škod musí pojistitel vyplácet současnou cenu, tedy cenu dnešní, jež může být mnohdy vyšší než cena věci původní v závislosti na růstu cen, je třeba také opravovat pojistnou hodnotu při každém obnovení pojištění) a **tržní cena** (jakmile se ustálí cena, za kterou se předmět prodává, jsou vlastníci předmětů téže kategorie nuceni přijmout fakt, že hotová věc či podobný předmět, který je součástí jejich majetku, má tutéž hodnotu. Může se stát, že tržní cena domu, který byl poškozen, je nižší, než kolik by stála jeho oprava. Pak náhrada škody pojistitelem může být řešena poskytnutím jiného domu, jež je podobný tomu poškozenému). Není-li ujednáno jinak, představuje pojistnou hodnotu majetku jeho **obvyklá cena**, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.^[9]

3.3.1 Plná Hodnota

Plná hodnota je definována jako nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat. Pojištění na plnou hodnotu je základním typem pojištění vycházející z co nejpřesnějšího určení pojistné hodnoty. Pojistná částka pak udává horní hranici plnění a intenzitu pojistné ochrany. Ta je určena jako:

$$\frac{\text{poj.částka}}{\text{poj.hodnota}} \leq 1 \quad (1)$$

Pokud je <1 pak se jedná o podpojištění. Znamená to nižší pojistné, ale také nižší pojistné plnění a to přesně v poměru, v jakém jsou výše zmíněné hodnoty. Snahou je dosáhnout poměru $=1$. Může se stát, že poměr je >1 . Pak se jedná o přepojištění. To však neznamená vyšší pojistné plnění, jelikož plnění vychází ze skutečné výše, nikoliv z definované pojistné částky, znamená však zbytečné navýšení pojistného.^[9]

3.3.2 Pojištění na první riziko

Někdy můžeme též slyšet ohraničené ryzí zájmové pojištění. Je zde definována pojistná částka udávající horní hranici pojistného plnění. Do výše pojistné částky se škoda kryje v plné výši. V případě škody vyšší bude plnění pouze do výše pojistné částky. Intenzita pojistné ochrany

$$i = \frac{C}{L} \quad (2)$$

(kde C je pojistné plnění a L škoda) je rovna jedné do výše škody odpovídající pojistné částce. Při vyšších škodách intenzita klesá.^[9]

3.3.3 Ryzí zájem

Jedná se o typ pojištění, kdy není udaná pojistná částka. Je však třeba definovat maximální škodu, k níž se vztahuje výpočet pojistného. Škoda je plně hrazena a intenzita

$$i = \frac{C}{L} = 1 \text{ neboli } C=L \quad (3)$$

Podobné je mu pojištění motorových vozidel, kde je maximální škodou cena vozidla. Používá se však jen sporadicky.^[9]

3.3.4 Pojištění na novou cenu

Cena nová je ta, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu.^[9] To v praxi znamená, že pokud budeme např. vlastníky domu z roku 1960 a jeho pořizovací cena byla např. 300 000,-Kč v roce 1960, dnes by dům se stejnou podlahovou plochou, i stejné kubatuře obestavěného prostoru a ve stejné úrovni technického provedení byl pořízen za cenu 3 000 000,- Kč. Na cenu novou jej tedy pojistíme na PČ 3 mil. Kč.

3.3.5 Pojištění na časovou cenu

Cena časová je taková, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí; stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo k zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.^[9] Tento způsob pojištění není vhodný pro rodinné domy, protože

pokud dojde k jejich celkovému zničení, nebudou obyvatelé (pojistník) schopni, za získané pojistné plnění postavit nový ve stejném rozsahu. Pro pojištění občanů se tedy tento typ ceny v praxi nepoužívá. U pojištění podnikatelů pak naopak některé starší domy či haly, jež nebyly nikdy rekonstruovány nelze pojistit jinak, než na cenu časovou.

3.3.6 Pojištění na zlomkové hodnoty

Pokud je klient reálně vystaven pouze riziku částečné škody, nebo v případech kdy nelze sjednat pojištění na první riziko, je vhodné uplatnit pojištění na zlomkové hodnoty.^[9] Například pro riziko vichřice lze očekávat poničení především střechy a patra budovy, jež může být jejím propadnutím bezprostředně poškozen, což však není částka tak vysoká, jako kdyby byla například při požáru zničena budova celá. Proto lze nebezpečí vichřice pojistit na zlomkovou hodnotu. Nezvyšuje se riziko pojistitele jako při pojištění na první riziko, vhodným použitím lze naopak riziko eliminovat a tím dosáhnout snížení sazeb pojistného.

3.4 Základní pojistná nebezpečí

Používáme slovo riziko a myslíme tím jak eventualitu, která je příčinou nějaké škody, tak okolnosti, které mohou ovlivnit výsledek škody. Existují však dva aspekty všech příčin. Např. dva domy u řeky a riziko záplavy resp. riziko škody způsobené záplavou. Záplava je příčinou škody, to, že domy stojí na břehu řeky má však také vliv na výsledek. Záplava je nebezpečí a těsná blízkost domu u řeky je riziko. Nebezpečí je prvotní příčina vzniku škody. Tedy požár, výbuch, havárie aj. jsou nebezpečí. Činitelé ovlivňující výsledek jsou rizikem – snižují nebo zvyšují následky škody. Dle zákona je riziko pouze míra nejistoty. Riziko znamená však také výsledek, který subjekt přivede do horší situace, než ve které se nachází.^[8] V tomto bodě budou shrnuta pojistná nebezpečí, která se v ČR vyskytují nejčastěji v pojistných smlouvách, jsou relevantní pro stanovení výše pojistného a dále bude definována jejich podstata z pohledu pojišťovny. Zvláštní pozornost bude věnována zálužnostem, kterých je dobré si při uzavírání smlouvy všimnout.

Nebezpečí lze dělit z mnoha hledisek – činitel, následky, výše škody atd. Pro další potřeby bude zvoleno dělení podle J. Janaty^[8] na nebezpečí **živelná**, též definována jako zásah vyšší moci, a ta **s přímým vlivem lidského faktoru**, tedy taková, kde nejdůležitější roli hraje člověk a to jako přímý činitel nebo jako nepřímý, tedy ten, kdo riziku nepředcházel.

3.4.1 Živelná nebezpečí aneb zásah vyšší moci

Tato nebezpečí jsou jen stěží předvídatelná, neovlivnitelná a často těžko eliminovatelná. Jejich důsledky mohou být katastrofální. Často záleží na rozmarech přírody, jak si s majetkem jak movitým tak nemovitým „pohraje“. V této podkapitole budou rozebrána jednotlivá nebezpečí, která hrají roli při stanovení sazeb pojistného tak, jak je lze definovat obecně a přihlédnuto bude k tomu, jak je definují také pojistné podmínky.

Požár a jeho průvodní jevy

Spolu s povodněmi jsou požáry největším zdrojem ztrát v ČR. Na rozdíl od povodně, která se může realizovat pouze v povodňových oblastech řek nebo příválových dešťů, jejichž následky závisí na typologii terénu, může zničit vše bez ohledu na polohu či rysy lokality.^[8]

Požár je dle Vyhlášky č.246/2001 Sb. definován takto: „Požár je každé nežádoucí hoření, při kterém dojde k usmrcení nebo zranění osob nebo zvířat popř. vzniknou škody na materiálních hodnotách nebo na životním prostředí, anebo při němž byly míněné hodnoty bezprostředně ohroženy.“

Požár dle pojistných podmínek pojišťoven^[20,21,22]: „Požár je oheň, který vznikl mimo určené ohniště nebo který určené ohniště opustil a který se vlastní silou rozšířil nebo byl pachatelem úmyslně rozšířen.“

Pozor! Dle definic pojišťoven není za požár považováno^[20,21,22]: „Požárem není doutnání či žhnutí za nedostatečného přístupu kyslíku; působení užitkového ohně a jeho tepla (jinými slovy pokud vznikne škoda od ohně v domovním krbu, není tato škoda pojišťovnou hrazena) působení tepla při zkratu v elektrickém zařízení nebo vedení, pokud se plameny nerozšíří na další objekty.“

Pro rodinné domy většina pojišťoven nehodnotí zvýšené riziko požáru a tak jím není sazba zásadně ovlivněna. To neplatí např. u pojišťovny Generali, která bere v potaz polohu domu např. v bezprostřední blízkosti skladu hořlavých materiálů. Pak je nutno označit zvýšené riziko, což se projeví ve finální sazbě nebo se dům může stát nepojistitelným. Do výpočtu sazeb u podnikatelských subjektů se promítá pojem **požární odolnost stavební konstrukce**, což je doba, po kterou je konstrukce schopna odolávat teplotám dosahovaným při požáru, aniž by došlo k porušení její funkce, ztrátě nosnosti či stability, k porušení celistvosti nebo překročení mezních teplot.

K produktům hoření se řadí **spaliny**, které jsou často toxické nebo žíravé. Proto může mnoho škod být způsobeno také těmito látkami. Při uzavírání smlouvy je tedy třeba brát zřetel, zda je do pojištěných rizik zahrnuto nebezpečí zvané **průvodní jevy požáru**.^[8]

Dle pojistných podmínek^[20,21,22]: „Průvodními jevy požáru se rozumí teplo a zplodiny hoření vznikající při požáru a dále působení hasební látky použité při zásahu proti požáru.“

Technické protipožární prostředky, které mohou hrát roli při stanovení sazeb pojistného, jsou požární detektory a stabilní hasicí zařízení, jejichž přítomnost v podnikatelských objektech může snížit sazbu pojistného. U rodinných domů na tyto prostředky není brána zřetel, proto se tím tato práce dále nezabývá.

Povodeň nebo záplava

Z pojistných podmínek^[20,21,22]: „Povodní se rozumí přechodné výrazné zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda již zaplavuje místo pojištění mimo koryto vodního toku. Povodní je i stav, kdy voda z určitého území nemůže dočasně přirozeným způsobem odtékat nebo její odtok je nedostatečný, případně dochází k zaplavení území při soustředěném odtoku srážkových vod.“

Pro naši zemi je povodeň závažným ohrožením. Často zaplavované oblasti jsou proti tomuto riziku nepojistitelné. Může být zasažena velká oblast, a tudíž mohou škody dosahovat značných hodnot. Povodně lze předpovídat, avšak pouze v rádech dnů, stejně tak přívalové deště jakožto nejčastější příčinu povodně. Problém přívalových dešťů spočívá v možnosti zasáhnout i území nijak neovlivněná vodními toky.^[8]

Po špatných zkušenostech s povodněmi se pojišťovny rozhodly pro modelování záplavových oblastí. Využívají Geografický informační systém – počítačový program zjišťující, zda daná adresa leží či neleží v záplavové oblasti, dále pak předpokládanou frekvenci povodně. Nový systém, jenž byl vytvořen je nazván AQUARIUS.NET. S využitím tohoto programu byla sestavena přehledná mapa povodňových oblastí ČR.

Program AQUARIUS se věnuje také dalším nebezpečím jako je vichřice, zemětřesení a pravděpodobnost krádeží. Všechna data vycházejí ze statistik, které jsou pravidelně aktualizovány. Zjednodušeným výpočtovým systémem pouze pro účely povodní je např. FRAT (Flood Risk Assessment Tool). Při inspekci pomocí FRAT se prověřuje, zda lokalita leží uvnitř povodňové oblasti a zda přívalový déšť soustředěný na vyšetřované místo mohl také napáchat škody.^[8]

Úder blesku

Rozlišujeme, stejně jako pojišťovny, **přímý a nepřímý úder blesku**. Na toto je třeba si dávat pozor při sjednávání pojistné smlouvy. Přímý úder blesku je bezprostřední ohrožení majetku, kdy hrozí požár nebo zranění či usmrcení lidí. Před tímto nebezpečím lze v našich podmínkách chránit stavbu hromosvodem.^[8]

Nepřímý úder blesku je naproti tomu často pravděpodobnější nebezpečí. Jedná se o sekundární účinky, kdy dochází následkem fyzikálních jevů k přepětí na rozvodech. Ty mohou zasáhnout i objekty do vzdálenosti až 2 km od místa úderu a zničit tak veškerou elektroniku na rozvody napojenou.^[8] Tento jev zpravidla není zahrnut v základním „balíčku“ pojištěných nebezpečí. Je dobré věnovat tomuto riziku zvýšenou pozornost.

Dle pojistných podmínek tedy^[20,21,22]: „*Úder blesku se rozumí přímé a bezprostřední působení energie blesku nebo teploty jeho výboje na pojištěné věci. Škoda vzniklá úderem blesku musí být zjištělná podle viditelných destruktivních účinků na pojištěné věci nebo na budově, v níž byla pojištěná věc v době vzniku škody uložena. Za úder blesku se nepovažuje dočasné přepětí v elektrorozvodné nebo komunikační síti, k němuž došlo v důsledku působení blesku na toto vedení.*“

Abychom byli kryti i proti sekundárním účinkům blesku, je zpravidla nutno se připojistit na toto nebezpečí nebo zvolit „komfortnější“ a tedy dražší variantu pojistného produktu.

3.4.2 Nebezpečí s přímým vlivem lidského faktoru

Tato nebezpečí jsou spojena s přímým (i nepřímým) zaviněním lidí. Pokud je člověk přímým činitelem, můžeme hovořit především o dvou typech takových nebezpečí a to odcizení majetku anebo jeho ničení, jinými slovy vandalismus. Pokud bereme nepřímé zavinění, znamená to nepředcházení nebezpečí, jehož realizaci bylo možno předpokládat.^[8]

Krádež, loupež

V pojišťovnictví se rozlišují dva typy případu, kdy je pojištěný připraven o pojištěnou věc. Prvním typem je krádež, jinými slovy vloupání, tedy překonání překážky za účelem vniknutí do pojištěného objektu. To probíhá většinou bez přítomnosti pojištěného. Oproti tomu loupež je ve své definici podmíněna jeho přítomností. Pojištěný je oloupen, pokud je pod pohrůzkou či násilím přinucen vydat pojištěnou věc. Oba případy jsou posuzovány jako pojistná událost v případě, že pojištěný prokáže překonání překážky.^[8] Je doporučeno tuto událost řešit za účasti policie. Toto nebezpečí může ovlivnit sazbu pojistného především u pojištění domácností. Rizikovější jsou velká města a samoty.

Dle pojistných podmínek^[20,21,22]: „*Krádež, při které pachatel prokazatelně překonal překážky chránící pojištěnou věc před odcizením, se rozumí, zmocní-li se pachatel pojištěné věci některým z uvedených způsobů:*

- *do místa pojištění se dostal tak, že vstupní otvor zpřístupnil nástroji, které nejsou určeny k jeho řádnému otevírání*

- *do místa pojištění se dostal jinak než vstupním otvorem nebo běžně přístupným otevřeným oknem*
- *místo pojištění zpřístupní klíčem nebo podobným prostředkem, jehož se neoprávněně zmocnil krádeží nebo loupeží*
- *překonal překážku vytvořenou specifickými vlastnostmi věci (např. značná výška, nadměrné rozměry, demontáž použitím nástroje nebo náradí)*
- *překážky překonal jiným násilným jednáním*

Podmínka prokazatelného překonání překážky neplatí, pokud byl pachatel zajištěn podle pravomocného rozhodnutí, kterým bylo ukončeno trestní řízení, a to i tehdy, nebyl-li pachatel odsouzen pro trestný čin. Loupeží se rozumí přivlastnění si pojištěné věci tak že pachatel použil proti pojištěnému násilí nebo pohrůžky bezprostředního násilí.“

Ochrana

Přenos rizika nemůže zabránit vzniku úrazu či nemoci, takže člověka nelze ochránit před nebezpečím, která vyplývají z života. Něco jiného je majetek osoby (fyzické či právnické). Ten chránit lze a to do značné míry. Jedním ze způsobů ochrany je právě koupě pojištění.^[8] Tento způsob ochrany si však v některých případech žádá ještě další kroky. Aby byl pojistitel ochoten pojistit daný majetek na požadovanou hodnotu na stanovenou míru rizika, může vyžadovat po majiteli pojišťovaného majetku ještě určitý stupeň další ochrany. Naopak, pokud podnikl předešlé kroky majitel před uzavřením pojistné smlouvy nadstandardně, tedy do vyšší míry, než pojišťovna žádá, může k tomu pojistitel přihlídnout a majitele tak zvýhodnit například na výši pojistného.

3.4.3 Předpis zabezpečení

Zabezpečení je předepsáno především pro riziko krádeží. S rostoucí pojistnou částkou rostou také požadavky pojišťovny na zabezpečení pojištěného místa před násilným vniknutím. Stejně tak je nutno zabezpečit cennosti umístěné mimo trezory. Konkrétní požadavky jsou uvedeny v pojistných podmínkách v příloze B.

3.4.4 Další druhy možného zabezpečení

Jak již bylo řečeno výše, pokud je místo pojištění zabezpečeno vyšším stupněm zajištění než je předepsáno v tabulce dle pojistné částky, je možno slevit ze sazeb pojistného. Stejně tak je možno uplatnit slevu v případě, že je v objektu instalováno nadstandardní protipožární zařízení či jiné technologie chránící místo pojištění před některým z výše uvedených nebezpečí.

4 STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI DLE ZÁKONA ČÍSLO 151/1997 Sb. O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Cenu nemovitosti lze chápat jako cenu požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku. Ta může, ale nemusí, mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu. V případě nemovitosti mluvíme o zákoně číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku^[13]. Je to tedy proces, při kterém je nemovitosti přiřazen peněžité ekvivalent. Oproti tomu hodnota je vyjádřením peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit kupujícím. Jedná se o odhad. Existuje řada hodnot a přitom každá může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je tedy nutno přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. Pro potřeby této práce se dále bude definovat *hodnota věcná* a **cena reprodukční**, tedy taková, za jakou by bylo možno pořídit stejnou nebo alespoň podobnou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.^[1]

Tuto cenu lze zjistit několika způsoby: podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek a nejčastěji za pomoci technicko – hospodářských ukazatelů (THU) – tento způsob je rozveden v následujících kapitolách.^[1]

4.1 Základní ustanovení Zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku

V této kapitole jsou vymezena základní ustanovení zákona, jež je nutno znát pro další práci při oceňování majetku. Definován je předmět úpravy, způsoby oceňování majetku, členění staveb dle zákona, základní ustanovení pro oceňování stavby nebo bytu.

4.1.1 Předmět úpravy

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení se nepoužijí v případě, kdy zvláštní předpis stanoví jiný způsob oceňování nebo při převádění majetku podle zvláštního předpisu.^[11]

4.1.2 Způsoby oceňování majetku – stavby

Nestanoví-li zákon jinak, oceňuje se stavba způsobem výnosovým, nákladovým nebo porovnávacím či jejich kombinací. Použití u jednotlivých druhů staveb stanovuje vyhláška. Stavba nespojena se zemí pevným základem se oceňuje dle účelu užití stejně jako stavba nemovitá, stejného užití.^[11]

Oceňuje-li se nákladovým způsobem, vychází se ze základních cen za měrné jednotky nebo z nákladů na pořízení stavby, ze zohlednění charakteru, velikosti, vybavení stavby, polohy a prodejnosti, z technického opotřebení. Oceňuje-li se výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění ceny a výši míry kapitalizace. Oceňuje-li se porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se budou brát v úvahu.^[11]

4.1.3 Členění staveb

Pro účely oceňování se stavby člení na: **stavby pozemní** – budovy, venkovní úpravy, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky, jiné stavby.^[11]

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu užití uvedeného v kolaudačním rozhodnutí nebo stavebním povolení se skutečným užitím se vychází ze skutečného užití stavby.^[11]

4.1.4 Oceňování bytu a nebytového prostoru

Byt a nebytový prostor (k jiným účelům než k bydlení) se oceňuje včetně podílu na společných částech domu a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání. Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu je rovna poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru. Cena příslušenství stavby, která není její stavební součástí, se započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy k pozemku a stavbě shodné, cena pozemku se započte rovněž do ceny stavby. Podlahová plocha je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.^[11]

4.2 Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobu oceňování majetku. Zabývá se budovami, halovými stavbami, inženýrskými a speciálními stavbami, rodinnými domy, rekreačními chalupami a domy, rekreačními chatami, vedlejšími stavbami, garážemi, studnami, venkovními úpravami, hřbitovy, kulturními památkami, byty a nebytovými prostory, vodními plochami a díly, rozestavěnými stavbami a jinými. Pro účely této práce bude v následujících podkapitolách věnována pozornost pouze oceňování staveb pro bydlení, tedy rodinných domů a zmíněny budou zásady oceňování bytů a nebytových prostor.

4.2.1 Oceňování nákladovým způsobem

Cena rodinného domu, se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1*, základní cenou v příloze č. 6* vyhlášky č. 3/2008 Sb., stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle následujícího odstavce.^[11]

Základní cena rodinného domu uvedená v příloze č. 6* vyhlášky č. 3/2008 Sb. se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (4)$$

kde ZC..... základní cena určená z přílohy č. 6*

ZCU ..základní cena upravená

K_4 koeficient vybavení stavby podle vzorce $K_4=1+(0,54 \times n)$

n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15* v tabulce č. 3*, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,8 do 1,2, které lze překročit jen výjimečně.

K_5koeficient polohový z přílohy č. 14*

K_ikoeficient změny cen staveb z přílohy č. 38*

K_pkoeficient prodejnosti z přílohy č. 39*

Je-li dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně charakteru užívání, stavba se ocení podle způsobu oceňování Budov a hal.^[11]

Cena bytu či nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavební součástí stavby, se zjistí podíl z ceny stavby: a) u rodinného domu vynásobením počtu m^2 podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1*, základní cenou za m^2 stanovenou podle přílohy č. 6*, upravenou podle následujícího odstavce.^[11]

b) v ostatních případech vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1*, základní cenou za m^2 stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2* a 3* a upravenou podle následujícího odstavce.^[11]

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2*, 3* a 6* se násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (5)$$

kde ZCzákladní cena určená z přílohy č.2*, 3* nebo 6*

ZCU ...základní cena upravená

K_1koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4*, u bytu v rodinném domě se použije koeficient $K_1=1,000$

K_4koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru podle vzorce $K_4=1+(0,54 \times n)$

nsoučet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15* v tabulce č. 1* až 3*, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěným z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,8 do 1,2, které lze překročit jen výjimečně.

K_5 ...koeficient polohový z přílohy č. 14*

K_i ...koeficient změny cen staveb z přílohy č. 38*

K_p ...koeficient prodejnosti z přílohy č. 39*

Cena příslušenství stavby, které není stavební součástí, jako zejména venkovní úpravy, studna, vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.^[11]

* přílohy náleží Vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze B této práce jsou k nahlédnutí

4.2.2 Oceňování porovnávacím způsobem

Ocenění porovnávacím způsobem platí pro stavby do 1 100m³ obestavěného prostoru. Počítá se z indexované průměrné ceny (IPC) zjištěné z tabulek v přílohách příslušné vyhlášky a jejím vynásobením s indexem cenového porovnání, který je závislý na indexu trhu I_T , poloze I_P a indexu konstrukce a vybavení I_V .

$$CU=IPC \times I \quad (6)$$

kde $I=I_T \times I_P \times I_V$

Všechny tyto indexy vychází ještě z dílčích výpočtů a hodnot z tabulek v přílohách vyhlášky. Postup je podobný jak pro rodinné domy, tak pro byty. Tento způsob dále nebude v této kapitole rozebírán. Podrobný postup je k nahlédnutí v příloze C. ^[11]

4.2.3 Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu

Toto oceňování se užívá především při stanovení ceny pronajatých staveb a to buď pro stavby pronajaté jako celek, pro stavby zvl. typu případně jejich převažující části, pronájem stavebních souborů. Dále pro stavby pro energetiku, kulturní památky. Cena pro první tři typy se zjistí z ceny zjišťované nákladovým způsobem bez koeficientu K_p a z ceny zjištěné výnosovým způsobem s tím, že způsob výpočtu je stanoven v příloze č. 17* v tabulce č. 2* podle zatřídění do skupiny podle tabulky č. 1* na základě analýzy rozvoje nemovitosti. Podrobněji se tímto způsobem tato práce nezabývá. ^[11]

* přílohy náleží Vyhlášce č. 3/2008 Sb.

5 CENA STAVBY STANOVENÁ ROZPOČTEM

Pohled na rozpočet stavby může existovat dvojitý. Jeden je ze strany investora. Pro něj je důležité v rozpočtu vidět nejen cenu stavebního objektu jako takového, ale také náklady, které jsou s výstavbou spojeny. Pro tyto účely je tedy zaveden pojem „Souhrnný rozpočet stavby“, jež člení náklady investora do přehledných kapitol (hlav, částí, oddílů) podle takových kritérií, která si sám investor určí. Tato práce se však dále tímto typem rozpočtu nebude zabývat.^[10]

Na druhé straně je pohled, který na problém nahlíží ze strany dodavatele. Pro tyto účely se užívá tzv. „Rozpočet stavebního objektu“, který je skladebně sestavenou cenou stavebního objektu. Oceněním položek dle struktury TSKP (Třídník stavebních konstrukcí a prací) směrnými cenami stavebních prací a dodávek vznikne tzv. položkový rozpočet, který se stává podkladem pro stanovení nabídkové ceny. Tento typ ocenění je zřejmě nejpřesnějším způsobem stanovení hodnoty nemovitosti.^[10]

5.1 Strukturování rozpočtu stavebního objektu

Položkový rozpočet je strukturován na dvě základní části. První část zahrnuje **základní rozpočtové náklady** (dále jen ZRN) a druhá **náklady vedlejší** (dále jen VRN).

ZRN se dále dělí na práce **Hlavní stavební výroby** (dále jen HSV) a práce **přidružené stavební výroby** (dále jen PSV).

Práce HSV zahrnují především práce zemní, zakládání a sanaci objektů, demolice objektů, běžné stavební práce (dále děleny na Základy, Svislé konstrukce, Vodorovné konstrukce, Úprava povrchů, dokončující konstrukce a práce), stavební práce z prefabrikátů, bourání konstrukcí, udržování a opravy, zvláštní stavební práce a dále práce na specifických objektech jako jsou jaderné elektrárny, vysoké komíny, mosty a jiné. Tyto práce jsou seřazeny v jednotlivých katalogích popisů a směrných cen stavebních prací (KCSP, někdy také „Ceníky S“) vydaných firmou ÚRS. V neposlední řadě je pro celý oddíl HSV zahrnuta položka **Přesun hmot HSV**, která udává cenu za manipulaci s materiálem na staveništi, jež není zahrnuta v cenové kalkulaci položek.^[10]

Práce PSV jsou práce dokončovací a řemeslné. Mezi nimi lze jmenovat Izolace proti vodě, Izolace tepelné, Akustická a protiotřesová opatření, Zdravotně technické instalace, Ústřední vytápění a další. Na rozdíl od prací HSV mají tyto práce zpravidla dvě položky: montážní položku a specifikaci. **Montážní položky** v tomto případě neobsahují hlavní materiál, jak tomu bylo u položek prací HSV. Stejně jako práce HSV jsou členěny do katalogů KCSP dle firmy ÚRS. Druhá položka, **specifikace**, je ve dvojici s montážní položkou a zahrnuje náklady na materiál, jejichž dodávka není obsažena v ceně stavební práce. Tato cena se stanoví součtem ceny pořízení a nákladů na pořízení. Položky jsou čerpány ze Sborníku plánovaných cen materiálů (SPCM) členěných dle oborů do IX dílů. Množství potřebného materiálu se stanoví z norem spotřeby m.j./m.j., ke kterému se dále připočítá **ztratné** (množství materiálu nutné na prostřih, prořez, přesah ap.). Ke každému oddílu náleží ještě dodatková položka **Přesun hmot**.^[10]

Zvláštním případem jsou potom položky **R**, které se užijí za okolností, kdy rozpočtář nenalezne příslušnou položku v databázi. Takovou položku musí vykalkulovat z vlastních podkladů nebo ji odhadne z marketingového průzkumu.

V neposlední řadě je třeba zmínit položky **agregované**, které používá např. firma RTS a.s., jejichž systém lze považovat za nejpropracovanější. Taková položka obsahuje náklady přímé, režii a zisk kalkulované na celý soubor (agregát) stavebních prací. Většinou slučuje náklady a zisk na několik jednotkových cen. Tyto položky nejsou dále v práci užity.^[10]

5.2 Postup sestavení rozpočtu

Pro sestavení položkového rozpočtu je důležité si nejdříve rozdělit stavební objekt na prvky: etapy, hrubé konstrukční prvky, stavební díly, cenové konstrukční prvky. Tyto prvky se dále měří a sestaví se výkaz výměr. Výkaz výměr je fyzikálním vyjádřením jednotlivých stavebních a montážních prací na projektovaném stavebním díle. Oceněním tohoto výkazu se sestaví rozpočet stavebního objektu. Ceníky stavebních prací a dodávek obsahují směrné (orientační) ceny, které jsou obvyklé ve stavební praxi. Zároveň mohou existovat individuální firemní ceníky.^[10]

Vypočtou se ZRN, jako přehledný součet všech prvků a dopočítají se nejčastěji procentuální sazbou VRN na zřízení staveniště, provozní vlivy, územní vlivy, dopravní a ostatní náklady. Nakonec se sečtou ZRN a VRN a získá se **cena stavebního objektu (CSO)**.^[10]

Stavební rozpočet může být velmi rozsáhlý a složitý, proto je vhodné jej zpracovat a spravovat prostřednictvím moderního rozpočtového programu. V České republice se často užívá programů firmy ÚRS (KROSplus), Callida (euroCalc) nebo RTS (BuildPower). Takový rozpočtový program má být schopen propojit jednotlivé fáze výstavby v jeden projekt. Stává se tak mimo jiné informačním systémem pro komplexní řízení výstavby. Fenomémem současnosti je také rozpočtování on-line a stahování stavebních materiálů (položek) přímo z ceníků přístupných na internetu.

6 STANOVENÍ POJISTNÉ ČÁSTKY DLE METODIK POJIŠŤOVEN

V následující kapitole bude pojednáno o možnostech stanovení pojistné hodnoty pro účely pojištění nemovitosti a dále sazeb pojistného. V jednotlivých podkapitolách bude pojednáno o faktorech, které mají vliv na výši těchto hodnot, a způsobu, jakým výpočet ovlivňují.

6.1 Stanovení pojistné hodnoty

Jednotlivá majetková pojištění lze sjednat jak na majetek vlastní, tak na majetek cizí (po právu užívaný). Lze tedy pojistit věci movité, nemovité, zásoby atd., které jsou jednotlivě určeny ve smlouvě či jsou součástí smluvně vymezeného souboru věcí.

Pojistná hodnota je rozhodující pro stanovení pojistné částky a pojistná částka má odpovídat pojistné hodnotě věci v pojistném roce nebo v období, na které bylo pojištění sjednáno. Vždy je rozhodující pojistná částka, na kterou si pojištěný pojištění sjednává. Bohužel, málokterý klient je odborným odhadcem, proto je odkázán na odbornost a profesionalitu obchodního zástupce pojišťovny, jehož povinností tedy je nabídnout klientovi zpracování odhadu výpočtu hodnot pojišťovaného majetku a návrhu doporučovaných pojistných částek, dále v případě výrazné odlišnosti klientem zvolených částek a částek doporučených jej upozornit na přepojištění či podpojištění.^[9]

Podpojištění

Je-li pojistná částka v době pojistné události nižší, než pojistná hodnota pojištěného majetku, sníží pojistitel pojistné plnění v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku, nebylo-li v pojistné smlouvě dohodnuto jinak.^[9]

Přepojištění

Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, může pojistník nebo pojistitel navrhnout, aby byla pojistná částka snížena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistná období, následující po této změně. Pokud návrh na snížení pojistné částky nebude pojistitelem přijat v lhůtě 1 měsíce ode dne jeho obdržení, soukromé pojištění zaniká uplynutím posledního dne této lhůty.^[9]

Základní výpočet pojistných částek je založen na metodice, kterou určuje Česká asociace pojišťoven (ČAP). Na obrázku č. 6.1 je uveden příklad výpočtu minimální pojistné částky podle ČAP, který si může každý klient namodelovat. Je velmi zjednodušený a hrubý. Lze jej nalézt veřejně přístupný na stránkách www.cap.cz.^[16] Jelikož je metodika stanovení pojistné částky důležitá, budou v následujících řádcích analyzovány faktory, které se podílí na stanovení pojistné částky a zhodnoceny způsoby, jakými tyto částky určují jednotlivé pojišťovny.

Pojistná hodnota může být stanovena jako:

- **nová** – reprodukční cena (částka na znovupořízení věci téhož typu)
- **časová** – nová hodnota snížená o opotřebení či znehodnocení věci
- **obvyklá** – cena věci na běžném trhu v daném místě
- **hodnota pojistného zájmu** – používána téměř výhradně pro pojištění přerušování provozu^[9]

Pojistnou částku je možné stanovit individuálně a to v případě, že jde např. o novostavbu a klient má k dispozici přesný rozpočet. Pak ví velice přesně, jakou má

jeho nemovitost hodnotu a pouze si zkontroluje, zda je v mezích pojišťovny. Nedoporučuje se volit PČ zcela mimo meze pojišťovny, jelikož může nastat spor v případě škodné události s odhadem likvidátora. V případě, že se částka bude významně odlišovat, může se klient vystavit riziku přepojištění, kdy zbytečně platí vyšší pojistné, avšak na pojistném plnění se toto navýšení neprojeví, nebo v horším případě podpojištění. Při takovém plnění je klient krácen v poměru, v jakém je pojistná částka vůči skutečné škodě.

Obr. 6.1 Výpočet pojistní částky dle ČAP



MINIMÁLNÍ POJISTNÁ HODNOTA NEMOVITOSTI



TYP NEMOVITOSTI:	rodinný dům, rekreační chalupa
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE:	stavebně dokončený, v dobrém technickém stavu, maximálně 3 bytové jednotky, více než 50 % zastavěné plochy určeno k bydlení, součástí může být i garáž
TYP STŘECHY:	plochá střecha
TYP OBJEKTU:	2 nadzemní podlaží, podsklepeno

CELKOVÁ PLOCHA

(součet zastavěných ploch všech nadzemních i podzemních podlaží)

372 m²

MINIMÁLNÍ POJISTNÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

4 610 000 Kč

- Výpočet je proveden zjednodušenou formou a nezahrnuje cenu pozemku. Může se lišit od přesného výpočtu hodnoty nemovitosti, provedeného soudním znalcem i od výpočtů jednotlivých pojišťoven.
- Kalkulačka vypočítává minimální pojistnou hodnotu pro nemovitosti běžného typu. Jakékoliv nadstandardní stavební prvky hodnotu zvyšují. Pojistná hodnota nadstandardních nebo luxusních nemovitostí může být až několikanásobně vyšší.

Pokud je sjednaná pojistná částka pojištění Vaší nemovitosti nižší, než pojistná hodnota, vystavujete se pravděpodobně riziku podpojištění!



Strana 3/3

NOVÝ VÝPOČET

Zdroj [16]

6.1.1 Zastavěná plocha/podlahová plocha/obestavěný prostor

Většina pojišťoven stanovuje dle metodiky ČAP základ pro pojistnou hodnotu, který se dále upravuje dle dodatečných vlastností nemovitosti, jako násobek podlahové plochy (nebo někdy zastavěné plochy) všech podlaží a základní ceny za 1 m².

Zastavěná plocha stavby (definice dle Přílohy č. 1 k Vyhlášce č. 3/2008 Sb.)^[12] je plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

Podlahová plocha (definice dle Přílohy č. 1 k Vyhlášce č. 3/2008 Sb.)^[12] je suma ploch půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. Pozn. U podlahové plochy (PP) bytů se započte PP arkýřů, lodžii, výklenků, místností se skoseným stropem a půdorysná plocha zabraná

vnitřním schodištěm dle podmínek stanovených v Příloze č. 1 k Vyhlášce č. 3/2008 Sb. článek 4. odst. 2 písm. b), c), d).

Obestavěný prostor stavby OP (definice dle Přílohy č. 1 k Vyhlášce č. 3/2008 Sb.)^[12] se vypočte jako součet obestavěných prostorů spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. OP základů se neuvažuje. Je ohraničen vnějším pásem izolačních přízdívek, spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží a spodním lícem podlahy 1.NP pro spodní stavbu. Vrchní stavba je ohraničena po stranách vnějšími plochami staveb, dole spodním lícem podlahy a nahoře horním lícem podlahy půdy nebo vnějším lícem střešní krytiny v případě, že je nad prostorem plochá střecha. OP střešního prostoru u sklonitých střech se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou nadezdívky.

Důvodem, proč pojišťovny neuvádějí pojem obestavěný prostor a nahrazují jej oproti Zákonu č. 151/1997 Sb. pojmem podlahová plocha, je zřejmě jednoznačný. Málokterý klient je totiž ochoten a schopen si spočítat na základě projektu domu správně OP tak, jak je vysvětleno výše a málokterý pojistitel má své zástupce pro tento úkol vyškolené. Zatímco většina klientů má poměrně přesnou představu o ploše jejich místností resp. bytu. Je to tedy urychlení a zjednodušení práce pojistitele i času klienta stráveného nad uzavíráním smlouvy.













6.1.2 Provedení a dispozice

Provedení spolu s dispozicí je dalším atributem, jenž dohromady s podlahovou plochou ovlivňuje pojistnou hodnotu. Cena za 1 m² je tedy ovlivněna typem objektu: zdali je podsklepený, jednopatrový, vícepodlažní a typem střechy-sklonitá či plochá. U střechy sklonité je dále předmětem zájmu, zdali je obydleno podkroví. Provedení se běžně rozlišuje účelné, běžné, nadstandardní, u některých pojišťoven dělí na minimální, základní, běžné, vyšší, luxusní. Srovnání sazeb Kč/m² vybraných pojišťoven typ objektu – provedení pro rok 2012 je uvedeno v tabulce č. 6.1. Zařazení stavby do jedné z kategorií provedení by mělo odpovídat kvalitě a náročnosti stavby a materiálů, u domácnosti úrovni vybavení. Jinými slovy, pokud má klient koupelnu obloženou obkladačkou ze supermarketu v hodnotě 300,-Kč/m², bere se provedení běžné. Pokud má však koupelnu obkládanou dlažbou vyrobenou na zakázku a za m² zaplatil 3 000,- korun, rozhodně se uvádí nadstandardní a za zvážení bude stát, zda tento skvost ještě nepřipojistit zvlášť. Obecně můžeme rozdělit:

Standardní.....ocelové zárubně, dvojitá okna, tapety atd.

Nadstandardní.....vestavěný nábytek, kvalitní kuchyňská linka, vakuovaná okna, štukované omítky, vyšší zabezpečení, krytina titan, zinek, schodiště mramor, sklo-nerex, kámen, automatická garážová vrata, podlahové vytápění atd. ^[21]

Tabulka č. 6.1 Srovnání sazeb Kč/m² vybraných pojišťoven typ objektu-provedení pro rok 2012

Typ objektu		Provedení	Kooperativa	ČSOB	Allianz
	Sklonitá střecha, 1NP	Účelné Běžné Nadstandard	17 800,-Kč/m ² 20 900,-Kč/m ² 26 100,-Kč/m ²	- 13 400,-Kč/m ² 17 420,-Kč/m ²	14 800,-Kč/m ² 22 700,-Kč/m ² 30 600,-Kč/m ²
	Sklonitá střecha, 1NP, podkroví	Účelné Běžné Nadstandard	10 100,-Kč/m ² 11 900,-Kč/m ² 14 800,-Kč/m ²	- 14 900,-Kč/m ² 19 370,-Kč/m ²	13 800,-Kč/m ² 21 100,-Kč/m ² 28 400,-Kč/m ²
	Sklonitá střecha, 1NP, 1S	Účelné Běžné Nadstandard	12 900,-Kč/m ² 15 200,-Kč/m ² 19 000,-Kč/m ²	- 12 900,-Kč/m ² 16 770,-Kč/m ²	13 000,-Kč/m ² 19 850,-Kč/m ² 26 700,-Kč/m ²
	Sklonitá střecha, 1NP, 1S, podkroví	Účelné Běžné Nadstandard	9 700,-Kč/m ² 11 400,-Kč/m ² 14 300,-Kč/m ²	- 14 600,-Kč/m ² 18 980,-Kč/m ²	12 000,-Kč/m ² 18 400,-Kč/m ² 24 800,-Kč/m ²
	Sklonitá střecha, 1NP, 2NP	Účelné Běžné Nadstandard	12 900,-Kč/m ² 15 200,-Kč/m ² 19 000,-Kč/m ²	- 12 300,-Kč/m ² 15 990,-Kč/m ²	10 300,-Kč/m ² 15 750,-Kč/m ² 21 200,-Kč/m ²
	Sklonitá střecha, 1NP, 2NP, podkroví	Účelné Běžné Nadstandard	9 700,-Kč/m ² 11 400,-Kč/m ² 14 300,-Kč/m ²	- 13 500,-Kč/m ² 17 550,-Kč/m ²	9 600,-Kč/m ² 14 650,-Kč/m ² 19 700,-Kč/m ²
	Sklonitá střecha, 1NP, 2NP, 1S	Účelné Běžné Nadstandard	10 900,-Kč/m ² 12 800,-Kč/m ² 16 000,-Kč/m ²	- 12 100,-Kč/m ² 15 700,-Kč/m ²	9 500,-Kč/m ² 14 550,-Kč/m ² 19 600,-Kč/m ²
	Sklonitá střecha, 1NP, 2NP, 1S, podkroví	Účelné Běžné Nadstandard	9 300,-Kč/m ² 10 900,-Kč/m ² 13 700,-Kč/m ²	- 13 300,-Kč/m ² 17 290,-Kč/m ²	8 800,-Kč/m ² 13 500,-Kč/m ² 18 200,-Kč/m ²
	Plochá střecha, 1NP	Účelné Běžné Nadstandard	14 000,-Kč/m ² 16 500,-Kč/m ² 20 600,-Kč/m ²	- 17 400,-Kč/m ² 22 620,-Kč/m ²	11 300,-Kč/m ² 17 350,-Kč/m ² 23 400,-Kč/m ²
	Plochá střecha, 1NP, 1S	Účelné Běžné Nadstandard	12 300,-Kč/m ² 13 300,-Kč/m ² 16 600,-Kč/m ²	- 15 700,-Kč/m ² 20 410,-Kč/m ²	9 600,-Kč/m ² 14 750,-Kč/m ² 19 900,-Kč/m ²
	Plochá střecha, 1NP, 2NP	Účelné Běžné Nadstandard	11 300,-Kč/m ² 13 300,-Kč/m ² 16 600,-Kč/m ²	- 15 000,-Kč/m ² 19 500,-Kč/m ²	9 200,-Kč/m ² 14 100,-Kč/m ² 19 000,-Kč/m ²
	Plochá střecha, 1NP, 2NP, 1S	Účelné Běžné Nadstandard	10 100,-Kč/m ² 11 900,-Kč/m ² 14 800,-Kč/m ²	- 14 100,-Kč/m ² 18 330,-Kč/m ²	8 400,-Kč/m ² 12 900,-Kč/m ² 17 400,-Kč/m ²

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě pokladů [27, 30, 31].

Jak je z této tabulky patrné, jsou sazby poměrně odlišné. U některých typů provedení se liší minimálně (např. Plochá střecha, 1NP, 2NP), u ostatních je vidět velké rozdíly, které se ještě umocní po vynásobení podlahovou plochou. Pak může výsledný rozdíl činit i více než 1,5 mil. Kč!

Pro klienta může být útěchou, že např. Kooperativa toleruje míru podpojištění až do výše 20% od skutečného znaleckého odhadu. Takže i v případě, že by odhad stanovený pojišťovnou nedosahoval skutečných nákladů, které budou v případě totální škody vynaloženy na znovupořízení nemovitosti, nebude nijak krácen.

6.1.3 Stáří budovy (časová hodnota)

Tato položka se zohledňuje pouze za předpokladu, že se nemovitost pojišťuje na časovou cenu. Stanoví se cena nová (reprodukční) a ta se dále očistí o opotřebení v čase. V tom případě platí, jak už asi každý odhadne, pravidlo čím starší, tím nižší cena. Pro občanské stavby se však pojištění na cenu časovou v praxi nepoužívá.

6.1.4 Indexace PČ

Na konec je třeba zmínit fakt, že s časem hodnota peněz klesá a pořizovací ceny objektů rostou. Smlouvy se uzavírají na dobu neurčitou (ve skutečnosti se uzavírají na dobu jednoho roku, a pokud je klient nevypoví, automaticky se prodlužují o další rok), a je tedy nutno smlouvu čas od času aktualizovat. Aby tedy nedošlo po nějaké době k podpojištění, nabízí pojišťovny službu zvanou indexace. Ta má každý rok navýšit PČ poměrně k celkovému meziročnímu růstu cen materiálů a prací. Pro toto navýšení je nutný souhlas klienta. Pokud klient s navýšením PČ souhlasí, může být klidný a mít jistotu, že v případě pojistného plnění nebude nijak krácen. Pokud s navýšením klient nesouhlasí, vystavuje se určitému riziku následného podpojištění, ale vzhledem k dvacetiprocentní toleranci některých pojišťoven je možno zachovat PČ po určitou dobu na jedné cenové úrovni a po uplynutí např. pěti let se provede aktualizace na nové ceny. V tomto případě může klient ušetřit na pojistném.

7 STANOVENÍ SAZEB A VÝŠE POJISTNÉHO DLE METODIK POJIŠŤOVEN

V této kapitole bude nastíněna problematika stanovení sazeb pojistného a základy pojistné matematiky. Objasněno bude způsob, jakým se stanoví netto pojistné a následně brutto pojistné. V další části bude pojednáno o faktorech, které se podílejí na volbě sazby a dále úpravách výše pojistného.

7.1 Stanovení sazeb

Stanovení sazeb pojistného je jednou ze základních povinností, které pojišťovně ukládá zákon. Ve znění Zákona č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví^[14] je v § 56 odst. 1 řečeno, že *tuzemská pojišťovna a pojišťovna z třetího státu stanoví výši pojistného na základě reálných pojistně matematických předpokladů tak, aby byla zajištěna trvalá splnitelnost všech jejích závazků z provozované pojišťovací činnosti.* Znamená to tedy, že pojišťovna musí z vybraného pojistného být schopna pokrýt vyplacené pojistné plnění (tedy dostát svým závazkům z pojistných smluv) a současně správné náklady. Požadavek pojišťoven na vyrovnanost příjmů a výdajů je základní princip, na němž jsou postaveny veškeré pojistně – matematické výpočty jak v životním tak i v neživotním pojištění. Tento princip nazýváme **princip ekvivalence**. Aby však pojišťovna mohla prosperovat, musí ve výši pojistného zahrnout také zisk.

Pro stanovení těchto sazeb používají pojišťovny praktiky pojistné matematiky, která má mimo jiné základ i v **teorii rizika**. Ta se dále dělí na dva rozdílné směry. První se zabývá sazbami pro pojištění životní a druhý pro pojištění neživotní. V této práci bude pozornost věnována právě pojistné matematice neživotního pojištění a její problematika bude stručně objasněna v následující podkapitole.

7.1.1 Základy pojistné matematiky neživotního pojištění

Výpočet pojistného u neživotního pojištění vyžaduje znalost statistických údajů z oblasti pojišťovnictví. Tyto údaje se třídí podle **tarifních skupin** tak, jak si je pojišťovna určí. Slouží také jako podklady pro výpočet **základních ukazatelů**, z nichž se společně se **statistickými údaji** sestavují škodní tabulky. Některé z těchto ukazatelů lze použít při kalkulaci **netto** pojistného stejně jako škodní tabulky. Netto pojistné je základem pro stanovení **brutto** pojistného.^[19]

Teorie rizika v neživotním pojištění

Teorie rizika je abstraktním základem pro pojistnou matematiku. Je relevantní především pro neživotní pojištění, protože velikost škody (tedy pojistného plnění) je zde zcela náhodnou veličinou. Oproti pojištění životnímu, kde je pojistná částka vyplacena vždy jako obnos v plné výši a neznámou je pouze čas, ve kterém k pojistnému plnění dojde, u neživotního pojištění, které je škodové, je kromě času neznámá i výše škody, od níž se odvíjí výše pojistného plnění. Ta může být poměrně nízká vůči pojistné částce nebo může dosáhnout její plné výše.^[4]

Riziko je z pohledu klienta potenciální možností vzniku pojistné události. Z pohledu pojišťovny je riziko také každá pojistná smlouva. Ze souboru rizik převzatých od pojištěnců vytvoří pojišťovna tzv. pojistný kmen, který pokud je dostatečně velký a homogenní, zajistí pojišťovně při správně vypočteném pojistném nejen čelit riziku, ale také vytvářet zisk. Vychází se z již zmíněného principu solidarity. Pro pojišťovnu se tak převzatá rizika mění na tzv. **pojistně – technické riziko**, tedy že přijaté pojistné

nebude dostatečné na pokrytí pojistného plnění. Platí, že čím větší je pojistný kmen, tím více klesá pojistně – technické riziko.^[4]

Pro objasnění teorie rizika lze vycházet ze zisku pojišťovny (náhodná veličina Z) pro který platí, že:

$$Z = P - X \quad (7)$$

kde P označuje příjmy pojišťovny

X označuje výdaje (pojistné plnění)

Rizikem pojištění pak může být směrodatná odchylka S (střední riziko) která je rovna odmocnině rozptylu Z . Čím je tato směrodatná odchylka větší, tím větší riziko pro pojišťovnu smlouva přináší.^[4]

Velikost pojistného kmene je, jak již bylo zmíněno výše, další veličinou, která ovlivní pojistně – technické riziko pojišťovny a to tak, že čím je větší, tím menší plyne pojišťovně pojistně – technické riziko. Například, pokud u určitého pojištění nastává dle statistických hodnot pojistná událost s pravděpodobností $p=0,01$ a při takové události může vzniknout škoda K ve výši 1 milion Kč (pro klienta riziko vyžadující pojistnou ochranu), pro pojišťovnu je důležitá výše škody připadající na jednu pojistnou smlouvu v pojistném kmeni. Ten je tvořen n smlouvami stejného pojištění. Pak střední výše škody na jednu pojistnou smlouvu je rovna:

$$\frac{n \cdot 1000000 \cdot 0,01}{n} = 10000 \text{ Kč} \quad (8)$$

Pojišťovna je tedy schopna poskytnout pojistnou ochranu za pojistné ve výši 10 000,- Kč. Riziko, že vybrané pojistné nepokryje výši škod lze měřit pomocí směrodatné odchylky výše škody na jednu pojistnou smlouvu. Pak pojistné ve výši 10 000,-Kč podléhá chybě ve výši:

$$1000000 \cdot \sqrt{\frac{0,01 \cdot 0,99}{n}} \cong \frac{99500}{\sqrt{n}} \text{ Kč} \quad (9)$$

a po dosažení počtu smluv (tedy velikosti pojistného kmene) za n je pak patrné, že např. při počtu smluv 100 bude riziko stonásobně vyšší než při počtu smluv 1 000 000.^[4]

Tarifní skupiny

Pojišťovny pracují s tarifními skupinami z důvodu zjednodušení určování výše pojištěného rizika. Jsou skupinami homogenních pojistných smluv, pro které je přibližně stejné pojištěné riziko. V rámci každé tarifní skupiny lze tedy vyžadovat jednotnou pojistnou sazbu.^[2]

Pro zařazení smlouvy do tarifní skupiny je třeba znát všechny tarifní proměnné. Jejich vzájemná kombinace tvoří konečnou sestavu tarifních skupin. Úroveň podrobnosti třídění je na pojišťovně. Podrobné třídění může vyjít klientovi více vstříc, avšak příliš podrobné tarifování přináší vysoké správní náklady. Proto má vymezení tarifní skupiny spočívat na základě objektivních rizik. Rizika subjektivní a nestandardní se do ceny pojištění mají promítat formou přírážek a slev. Ty mohou být *absolutní* (kvůli možné příčině škody či zábrannému opatření proti škodě) či *relativní* (udělovány za nestandardní úroveň rizik vůči standardní situaci, k níž je vztaženo základní pojistné).^[2]

Základní statistické podklady a ukazatele

Základem výpočtu pojistného jsou pro pojišťovny především statistické údaje zachycující škodní vývoj a hospodaření za minulá období. Pokud tyto údaje nejsou dostačující (např. pokud je pojišťovna na trhu krátce), lze použít globální statistické údaje. Údaje se zjišťují pro jednotlivé tarifní skupiny za jednotlivé kalendářní roky. V okruhu zájmu je počet pojištění v daném roce, počet pojistných událostí, celková pojistná částka, celkové pojistné plnění, nejvyšší pojistné plnění, celkové pojistné v daném roce (předepsané a přijaté). Z těchto údajů se dále počítají jednotlivé ukazatele jako například průměrná pojistná částka *PPČ*, průměrné pojistné plnění *PPP*, průměrná škoda *PŠ*, pojistná sazba *PS* a další.

7.1.2 Netto pojistné

Netto pojistné představuje takovou výši pojistného, která postačí pojišťovně k tomu, aby mohla dostát svým závazkům z pojistných smluv. Další náklady nepokrývá. Výše netto pojistného se musí tedy rovnat výši vyplaceného pojistného plnění v daném roce.

Pro stanovení netto pojistného je třeba určit základní jednotku, ke které je pojistné vztaženo. Takovou jednotkou může být **jednotková pojistná částka** (pojistné je vyjádřeno procentem či promilem z pojistné částky), **osoba** (nebo člověkodennost – pojistné se vztahuje k počtu osob a dní, na které se pojištění sjednává, např. pojištění léčebných výloh), **pojištěná věc** (pojistné se vztahuje přímo k pojištěné věci např. k vozidlu v havarijním pojištění). Pro pojištění nemovitostí bude relevantní jednotková pojistná částka. Obecný vzorec pak vychází ze vzorce č. 7, který má vyjadřovat podmínky ekvivalence.^[2, 3, 4]

$$N \cdot P \cdot \left(1 + \frac{i}{2}\right) = n \cdot P\check{S} \quad (10)$$

kde

N je počet pojistných smluv

P je roční netto pojistné

n je počet očekávaných pojistných škod

PŠ je průměrná výše pojistné škody

i je roční pojistně – technická úroková míra (předpoklad rovnoměrného rozdělení n počtu pojistných událostí ve sledovaném roce).

Dále bude respektováno že q_1 je škodní frekvence, která je poměrem počtu škod *n* a počtu pojistných smluv *N*. Škodní stupeň q_2 získáme vydělením průměrné pojistné škody *PŠ* průměrnou pojistnou částkou *PPČ*. Diskontní faktor *v* získáme ze

vztahu $\frac{1}{1 + \frac{i}{2}}$. Obecný vzorec pro stanovení výše pojistného v určité tarifní skupině

tedy potom bude vypadat takto:

$$P = v \cdot q_1 \cdot q_2 \cdot S \quad (11)$$

přičemž $S=PPČ$. V praxi se často vynechává diskontní faktor *v* a roční netto pojistné na jednotkovou pojistnou částku pak vlastně odpovídá škodní sazbě, tedy:

$$P = \frac{\text{celkové.pojistné.plň.}}{\text{celková.pojistná.částka}} \quad (12)$$

Nebo vyjádřeno jako pojistné na jednu pojistnou smlouvu potom odpovídá průměrnému pojistnému plnění *PPP*:

$$P = \frac{\text{celkové.pojistné.plň.}}{\text{poč.smluv}} \quad (13).$$

Dalšími způsoby stanovení netto pojistného může být použitím škodních tabulek. Výpočet netto pojistného je odlišný podle formy pojištění (na pojistnou částku, škodové – ryzí zájmové, zlomkové, na plnou hodnotu či na první riziko), odlišnosti se vyskytnou také dle expozice klienta neboli formy spoluúčasti.^[2, 3, 4]

7.1.3 Brutto pojistné

Brutto pojistné je takové, které ve skutečnosti klient zaplatí pojišťovně. Můžeme z něj vyseparovat netto pojistné P_n , ke kterému je připočtena **bezpečností přírůžka** r , která slouží ke krytí nepříznivých škodních výchylek (nepříznivé výkyvy škodního průběhu, tj. odchylkami pravděpodobnostních výpočtů a expertních odhadů na reálná data), **správní náklady** γ pojišťovny (akviziční náklady, organizační, správní, inkasní, stornovací, likvidační a jiné) a **kalkulovaný zisk** z_p pojišťovny. Jednotlivé pojišťovny pak započítávají tyto položky různým způsobem. Obecný vzorec pak vypadá takto:

$$P_b = \frac{P_n \cdot (1 + r + z_p)}{1 - \gamma} \quad (14).$$

Brutto pojistné je někdy také nazýváno jako *tarifní* nebo *hrubé* pojistné.^[4]

7.2 Faktory ovlivňující a upravující sazby pojistného

Stanovení ročního pojistného lze provést výpočtem, který se v mnoha pojišťovnách počítá za pomoci výpočtových programů nebo lze vše spočítat na základě sazebníku ručně. Většina pojišťoven své výpočty k dnešnímu dni maximálně zjednodušila. Některé pojišťovny uvažují pro ruční výpočet ještě další zjednodušení. Například Pojistná částka domu je uvažována v intervalech, tedy například do 500 000,-Kč, do 600 000,-Kč atd., zatímco u programu je často počítáno s konkrétní částkou, která je následně násobena sazbou ‰. V této kapitole jsou dále rozvedeny faktory ovlivňující výslednou sazbu.

7.2.1 Lokalita (adresa místa pojištění)

Lokalita neboli adresa místa pojištění je dnes nejdůležitější, u některých pojišťoven jediným, faktorem ovlivňujícím sazbu pojistného. Je to v podstatě jediný faktor, jež významně může ovlivnit míru rizika vzniku povodně. (Pro pojištění domácností hraje roli také pro riziko krádeže, vloupání, vandalismu). Ostatní nebezpečí jsou uvažována se stejnou mírou rizika pro všechny objekty.

Pro určení sazby pojistného je tedy třeba s ohledem na míru rizika vzniku povodně používat zařazení do povodňových zón a to I. až IV. povodňová zóna. Pokud objekt leží v I. povodňové zóně, je míra rizika minimální – objekt leží nad úrovní stoleté vody Q100. Pro povodňové zóny II a III je sazba navýšena, a pokud se objekt nachází v povodňové zóně IV, stává se tak nepojistitelným. (Důvodem nepojistitelnosti jsou podmínky zajišťovatelů, kteří zajišťují jednotlivé pojišťovny.) V takovém případě se vyloučí z pojistných podmínek nebezpečí povodně a objekt se počítá jako v zóně I.

Jednotlivé zóny se zjišťují, jak již bylo zmíněno v kapitole o povodni výše, v placeném systému AQUARIUS. Některé pojišťovny mají jeho výsledky integrovány do svých vlastních výpočtových programů. Pokud program není schopen lokalitu identifikovat, ověřuje se zóna na lince pojišťovny. Klient se může informovat orientačně o tom, v které zóně se nachází jeho nemovitost také na internetových stránkách České asociace pojišťoven. V tabulce č. 7.1 je uveden pro představu sazebník pojišťovny Kooperativa a.s. a následně v tabulce č. 7.2 znázorněny rozdíly v sazbách pojistného při změnách zóny při zachování výše PČ.

Tabulka č. 7.1 Sazby pojistného pojišťovny Kooperativa a.s. dle pojistných zón

Varianta pojištění	zóna I	zóna II	zóna III	zóna IV*
Prima	1,0 ‰	1,5 ‰	2,2 ‰	1,0 ‰
Komfort	1,4 ‰	1,9 ‰	2,6 ‰	1,4 ‰

*vyloučeno krytí nebezpečí povodně

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů od [25].

Tabulka č. 7.2 Znázornění rozdílů v sazbě pojistného při změně zóny

Lokalita	Pojistná částka	Povodňová zóna	Pojistné
Štefánikova, Brno 602 00	1 700 000,-Kč	I	2 210,-Kč
Dolní Bečva, 756 55		II	3 230,-Kč
Vlkošská, Troubky 751 02		III	4 080,-Kč
Kdekoliv – povodeň v posledních 20 letech		IV*	2 210,-Kč

*vyloučeno krytí nebezpečí povodně

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů z [28].

Zde je krásná ukázka toho, jak funguje zvyšující se riziko společně s cenou pojistného. Je nutno ještě podotknout, že tyto ceny platí pouze v případě, že za posledních 20 let se v oblasti vyskytla povodeň maximálně jednou. Pokud to bylo vícekrát, je to oblast tzv. 20leté vody, tedy opět zóna IV a nemovitost je tak na povodeň nepojistitelná.

Jak již bylo zmíněno, není to jediná úloha, kterou hraje lokalita. Pro dokreslení představy o jejím vlivu je zde uveden dopad na sazbu pro pojištění domácnosti, kde adresa je zařazena do rizikové skupiny a v tabulce č. 7.3 lze sledovat pohyb ceny pojistného v závislosti na adrese místa pojištění.

- A Praha
- B Brno, České Budějovice, Frýdek Místek, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec aj.
- C Ostatní, většinou menší obce a klidná městečka. Pokud však objekt stojí osamoceně, automaticky se skupina C zvyšuje na B.

Tabulka č. 7.3 Pohyb výše sazby pojistného dle adresy místa pojištění - domácnost

Lokalita	Pojistná částka	Riziková skupina	Pojistné
Praha	520 000,-Kč	A	3 796,-Kč
Brno		B	3 016,-Kč
Holešov		C	2 236,-Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů z [28].

7.2.2 Typ konstrukce

Podobně jako lokalita a riziko povodně jsou spojeny typ konstrukce a například požár. Na výběr bylo u konstrukcí ze dvou variant. Zděná či konstrukce montovaná. Pak pohyb sazeb vypadal tak, jak je uvedeno v tabulce č. 7.4.

Tabulka č. 7.4 Pohyb sazeb a pojistného dle typu konstrukce

Typ konstrukce	Sazba	Pojistná částka	Pojistné
Z	1,3 ‰	1 700 000,-Kč	2 210,-Kč
K	1,5 ‰		2 550,-Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů z [28] (2011).

Tento typ zohlednění používala pojišťovna Kooperativa do konce roku 2011. Nyní již toto zohlednění ve výpočtu zahrnuto není. Používá se ale např. v pojišťovně Generali pro pojištění rekreačních objektů.

7.2.3 Expozice klienta – výše spoluúčasti

V neposlední řadě je důležitá výše spoluúčasti, kterou si klient zvolí. Spoluúčast zde funguje tak, že do dané částky plnění vůbec nevzniká a nad tuto částku je uhrazena škoda do výše limitu pojistného plnění minus výše spoluúčasti. Výše spoluúčasti určí tzv. koeficient spoluúčasti, jímž se násobí sazba pojistného. Příklad koeficientů v závislosti na výši spoluúčasti je uveden v tabulce č. 7.5 a 7.6.

Tabulka č. 7.5 Pohyb výše pojistného dle změny výše spoluúčasti – Kooperativa

Spoluúčast	Koeficient	Pojistná částka	Pojistné
1 000,-Kč	1,00	1 700 000,-Kč	2 210,-Kč
3 000,-Kč	0,90		1 989,-Kč
10 000,-Kč	0,85		1 879,-Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů z [28].

Tabulka č. 7.6 Pohyb výše pojistného dle změny výše spoluúčasti – Allianz

Spoluúčast	Koeficient	Pojistná částka	Pojistné
0,-Kč	1,0	1 700 000,-Kč	2 890,-Kč
3 000,-Kč	0,95		2 745,-Kč
5 000,-Kč	0,90		2 601,-Kč
10 000,-Kč	0,85		2 456,-Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů z [27].

7.2.4 Skutečný způsob zabezpečení

Tento faktor neovlivňuje sazbu pojistného za pojištění objektu samotného, avšak ovlivňuje pojištění domácnosti pro případ krádeže či loupeže. Dle výše pojistných částek a limitů jsou stanoveny předepsané způsoby zabezpečení, jež pojišťovna vyžaduje. Pokud nejsou splněny, dochází ke krácení výplaty pojistného odškodnění či dokonce ke ztrátě nároku na ně. Pokud je však skutečně použité zabezpečení ve vyšší kategorii, může dojít k další úpravě pojistného, jak uvádí tabulka č. 7.7.

Tabulka č. 7.7 Snížení výše pojistného při vyšším zabezpečení než je předepsané – domácnost

Zabezpečení	Pojistná částka	Pojistné
Předepsané-B3	520 000,-Kč	3 276,-Kč
B4		2 948,-Kč
B5		2 621,-Kč

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů z [28].

7.2.5 Obydlení

Pokud je objekt trvale obydlen, panuje menší riziko jak například krádeží, tak vzniku škod následkem nemožnosti zabránění z důvodu nepřítomnosti. Proto i v tomto případě lze v tabulce č. 7.8 pozorovat nárůst sazeb u nemovitostí trvale neobydlených.

Tabulka č. 7.8 Pohyb sazeb trvale obydleno – neobydleno*

Trvale obydlený	510,-Kč
Trvale neobydlený	535,-Kč

*Pojistná částka 500 000,-Kč, spoluúčast 5 000,-Kč, povodeň ani jednou za posledních 20 let – zóna I.

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě údajů z [28].

7.2.6 Bezeškodní průběh

Pokud je do pojistné smlouvy uvedeno, že zatím nebylo čerpáno žádné pojistné plnění u jiné či téže pojišťovny, může pojišťovna poskytnout další slevu ve výši několika % (zpravidla 3 – 5 %).

8 PŘEDSTAVENÍ POSUZOVANÉHO OBJEKTU

Pro účely této práce byl vybrán fiktivní objekt – rodinný dům, který byl umístěn na adresu Rádlo 34, okres Jablonec nad Nisou. Pro tento objekt bude v dalších kapitolách stanovena reprodukční hodnota, tedy taková, jež je relevantní při pojištění nemovitosti na novou cenu, a to položkovým rozpočtem, dále bude jeho hodnota stanovena dle Zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhlášky č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a nakonec bude simulováno stanovení minimální pojistné částky dle tří vybraných pojišťoven.

8.1 Situace

Posuzovaným objektem je rodinný dům situován v obci Rádlo, číslo popisné 34, okres Jablonec nad Nisou. Tato lokalita spadá do povodňové zóny I – dle AQUARIUS.NET. Jelikož je tato služba placena, je na obr. 8.1 na ukázkou uvedeno alespoň orientační zařazení dle povodňových map ČAP.

Obr. 8.1 Identifikace povodňové zóny pro Rádlo 34, okres Jablonec nad Nisou

Souřadnice S-JTSK: X: -684039 Y: -981442
Souřadnice GPS: N: 50°42'20,67" E: 15°7'35,9"
Kód adresy: 19843984 (dle číselníku poskytovaného MPSV)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 povodňové zóny podle nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně.

Zdroj: [16].

Na mapě lze vidět, že označené místo je bez podbarvení. Jedná se tedy o zónu I. Kompletní zpráva o nebezpečí povodně od ČAP je k nahlédnutí v příloze D.

8.2 Dispozice

Dům je téměř celý podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, s plochou střechou. Obestavěný prostor je $1\,174,73\text{m}^3$ a součet podlahových ploch je 373m^2 . Zastavěná plocha je 138m^2 . Kompletní podklady a dokumentace stavby je k nahlédnutí v příloze E.

Obr. 8.2 Pohledy na posuzovaný objekt a jeho architektonická studie



8.3 Stavebně – materiálová charakteristika

Dům je založen na ŽB základových pasech, kvůli částečnému podsklepení provedeno stupňování základů. Svislé konstrukce jsou zděné z pálených cihelných bloků Porotherm šířky 440mm. Vodorovné konstrukce jsou tvořeny vložkami MIAKO v kombinaci s železobetonovými deskami a průvlaky, schodiště je monolitické z železobetonu (ŽB). Střecha je zaizolována, zhotovena z ŽB monolitické desky s vrstvami krytými folií Fatrafol. Omítky i obklady jsou z běžně používaných materiálů standardní kvality. Vnější povrch je upraven kontaktním zateplovacím systémem se silikátovou omítkou, část domu je obložena lícovým obkladem. Podlahy jsou z keramické dlažby či lamina. Výplně otvorů (okna a balkonové dveře) jsou plastové, vstupní dveře z masivu. Garážová vrata automatická, dřevěná. Objekt není oplocen.

9 PRAKTICKÁ APLIKACE ANALYZOVANÝCH POSTUPŮ – STANOVENÍ POJISTNÉ ČÁSTKY

V této kapitole budou aplikovány poznatky z předešlých kapitol pro pojištění rodinného domu představeného v kapitole 7. Jak už bylo zmíněno výše, nejdříve bude stanovena jeho hodnota položkovým rozpočtem. Následně bude dům oceněn dle Zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhlášky č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (bez zohlednění koeficientu prodejnosti a tržních faktorů). Nakonec bude stanovena hodnota domu pojistná, která má odpovídat co nejpřesněji skutečným nákladům. Srovnávány budou tři pojišťovny, z nichž každá, díky nejednotnému postupu stanovení jednotkových cen a koeficientů, může dojít k rozdílnému výsledku, jak bude zřejmé v dalších kapitolách. Výstupem tohoto bloku má být prověření správnosti postupu jednotlivých pojišťoven a zhodnocení jejich metodik v zájmu klienta – pojistníka, pro kterého stojí v popředí zájmu co možná nejreálnější odhad, tedy takový, který se blíží reálným nákladům na reprodukci pojištěného majetku. Výsledkem má být zjištění, zda v pojišťovnách nedochází k podpojištění či přepojištění a zda se lze na metody pojišťoven při stanovení PČ spolehnout.

9.1 Stanovení ceny objektu rozpočtem

Pro tuto práci byl rozpočet zhotoven v programu KROSplus. Pro jednotlivé oddíly byly zhotoveny výkazy výměr a ty následně oceněny směrnými cenami ceníku firmy ÚRS Praha. Celý rozpočet je zařazen v příloze F. Podstatné informace o cenách jednotlivých částí a stejně tak o ceně objektu celého lze vyčíst z tabulky č. 9.1. Do rozpočtu nebyly zahrnuty VRN, jelikož se u rodinných domů takto v praxi běžně také nezahrnují. Pomyslnou rezervu tvoří rozdíl mezi směrnými cenami užitými k ocenění a reálnou nabídkovou cenou zhotovitele, která je zpravidla nižší. Tímto způsobem jsme získali pravděpodobně nejreálnější cenu, za kterou by byl pojištěný schopen znovu pořídít věc stejnou nebo srovnatelnou jako věc novou, stejného druhu a účelu jako je posuzovaný objekt.

Tabulka č. 9.1 Rozpočtové náklady v Kč

	Dodávky	Montáž
HSV	86 053,57	2 839 332,13
PSV	435 956,45	806 562,75
M	0,00	226 600,00
ZRN celkem	4 394 504,90	

Zdroj: vlastní zpracování autora na základě rozpočtu v příloze F.

9.2 Stanovení ceny objektu dle Zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhlášky č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Ocenění podle zákona o oceňování pro jmenovanou stavbu je provedeno v cenové úrovni listopad/2011 v následujícím souhrnu dle vzorce č. 4 uvedeného v kapitole 4.2.1. Nejdříve je vypočten celkový obestavěný prostor objektu (OP), ten je dále porovnán s podmínkou pro výběr způsobu ocenění. **OP = 1 174,73 m³.**

Jelikož posuzovaný objekt zaujímá více než 1 100 m³, spadá dle §5 odst. 1 Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění ke dni ocenění, do kategorie rodinných domů, oceňovaných nákladovým způsobem a bude o něm počítáno dle postupu předepsaného v tomto paragrafu. Dále je určen typ konstrukce a provedení, na jehož základě je stanovena základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC₁). Následným vynásobením se stanovenou kubaturou je zjištěna základní cena (ZC). Nakonec jsou zjišťovány koeficienty K₄, K₅, K_i dle tabulek v přílohách. Ve výpočtu je zahrnut také koeficient K_p (prodejnosti), který však do výsledného ocenění nebude zahrnut. Kdyby naopak koeficient zahrnut byl, výsledkem ocenění by byla tržní hodnota, která ale pro pojistné účely není relevantní. Otázkou by mohlo být zahrnutí koeficientu K₅ (polohový), který však v tomto případě symbolizuje vedlejší rozpočtové náklady, které jsou v menších obcích nižší, a tudíž bude ve výpočtu ponechán.

Výpočet OP dle přílohy č. 1 Vyhlášky 3/2008 Sb. OP

Spodní stavba:	$(9,5 \times 10,75 - 1 \times 2,5) \times 2,95$	293,89 m ³
Vrchní stavba vč. zastřešení:	$(10,75 \times 9,5 - 0,5 \times 2,5 \times 1) \times 6,45 + 5 \times 7,25 \times 6,35$	880,83 m ³
Celkem:		1174,73 m ³ >1100 m ³

Základní cena podle přílohy č. 6 vyhlášky 3/2008 Sb. (podle stavu k 1.1.2011):

typ D Svislé konstrukce zděné, se dvěma nadzemními podlažími, podsklepený

Základní cena v Kč za 1m ³ OP - ZC1 (plochá střecha)	2 070,-
ZC = ZC1 x OP	2 431 691,1

Koeficienty:

K4: $K4 = 1 + (0,54 \times n)$

N...z přílohy č. 15* Vyhlášky 3/2008 Sb., tabulky č. 3*

dům nemá žádné nadstandardní ani podstandardní vybavení

N = 0

K4 = 1

K5: podle přílohy č. 14* Vyhlášky 3/2008 Sb., tabulky č. 1*: obec Rádlo

K5=0,85

Ki: dle přílohy č. 38* Vyhlášky 3/2008 Sb.: kód SKP 46.21.11.1

Ki=2,169

Kp: dle přílohy č. 39* Vyhlášky 3/2008 Sb.: Liberecký kraj, Jablonec nad Nisou, do 1000 obyvatel, stavba Rodinné domy

Kp=1,899

Základní cena upravená:

ZCU = ZC x K4 x K5 x Ki (x Kp)

ZCU = 1 174,73 x 2 070 x 1 x 0,85 x 2,169 (x 1,899)

ZCU =	4 483 167,92 Kč
--------------	------------------------

* přílohy náleží Vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze B této práce jsou k nahlédnutí

9.3 Stanovení pojistné hodnoty dle metodik pojišťoven

Pojišťoven, které nabízejí mezi svými produkty pojištění nemovitostí je u nás poměrně mnoho. Každá z nich, se snaží do své smlouvy zahrnout nějaké plus, nějakou přidanou hodnotu, která má za úkol nalákat klienta, aby si uzavřel pojistku právě u oné pojišťovny. Některé jdou cestou minimálního pojistného, jiné uznávají kvalitu služeb či pestrost rizik, jež jsou možná pojistit. Je na zvážení, zda by nemělo být jedním z faktorů, které ovlivní rozhodnutí klienta také vědomí, že daná pojišťovna je spolehlivá při pomoci se stanovením správné pojistné částky. Je to totiž velmi důležitá položka smlouvy, při jejímž špatném stanovení může být klient vystaven značným finančním problémům. Samotné rozhodnutí a preference pak závisí na klientovi samotném.

„Neexistují znalecké metody, které by dávaly návod, jak ocenit majetek pro účely pojištění. V mnoha odborných publikacích obsahuje část, jež se týká oceňování majetku pro pojišťovny, pouhých pár řádků“, tvrdí Alojz Nemeček, autor jedné z mála publikací, které se zabývají tímto tématem. *„Pojištění je specifické právě vztahem pojistné hodnoty a ceny. Závislost hodnoty a ceny je velmi složitá záležitost.“* Skutečností je, jak uvádí Nemeček, že výpočet pojistné částky se ve většině případů neprovádí na základě znaleckých a objektivních metod. *„Jde o improvizaci pojišťoven, makléřů a pojištěných. Výše pojistné částky je přitom klíčová. Pojišťovny ale zodpovědnost za stanovení pojistné částky převedly na pojistníka, který to až na vzácné výjimky nedokáže posoudit.“* Vystává tedy problém, který ale nikdo neřeší. Na jednu stranu totiž o něm klienti pojišťoven nevědí a na druhou stranu na něj makléři klienta neupozorní. A tak celý proces oceňování majetku pro pojistné účely je nekontrolovatelný a nedostatečně průhledný. Dokonce se najdou pojišťovny, které odmítají klientům sdělit, co je k navržené částce vedlo. *„Každá pojišťovna má svoje vlastní oceňovací postupy. „Pojišťovny se vůbec nesnaží o jejich sjednocení,“* konstatoval Nemeček. *„Ani zahraniční vlastníci nepřinesli do České republiky své vlastní know-how, které by tyto nedostatky odstranilo. Myslím si, že je to velká chyba, a měli bychom se snažit o to, aby byly tyto postupy jednotné,“* zdůraznil.^[17]

Ze závěrů, které uvedla ve své publikaci *Oceňování nemovitého majetku pro pojistné účely* slečna Žáková^[24], se nejlepším způsobem jeví ocenění nákladovým způsobem s redukcí koeficientu zohledňujícího tržní cenu. Dále ve své práci hodnotí metodiky pojišťoven za nejednotné a doporučuje, stejně jako Nemeček, zavedení jednotného postupu pro tyto účely. Jelikož toto doporučení zatím nebylo realizováno, zůstává otázka, jež bude řešena v této kapitole: která pojišťovna má výpočet nejrealnější? U které z nich se může klient spolehnout na správné doporučení a odhad analytiků? U které z nich nehrozí klientovi riziko podpojištění? Má alespoň některá z nich postup blížící se k reálné ceně objektu? V následujících podkapitolách budou analyzovány výpočty tří pojišťoven a výstupem bude vyhodnocení přesnosti a postupu každé z nich.

Na obrázku č. 9.2 je uveden přehled pojišťoven, z nichž je možno v dnešních dnech vybírat při sjednávání pojistné smlouvy.

Obr. 9.2 Seznam pojišťoven nabízejících pojištění nemovitostí v ČR

Název společnosti	WWW
Allianz pojišťovna, a.s.	www.allianz.cz
AXA pojišťovna a.s.	www.axa.cz/lide
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	www.cpp.cz
Česká pojišťovna a.s.	www.ceskapojistovna.cz
ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB	www.csobpoi.cz
DIRECT Pojišťovna, a.s.	www.direct.cz
Generali Pojišťovna a.s.	www.generali.cz
Hasičská vzájemná pojišťovna, a.s.	www.hvp.cz
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	www.koop.cz
MAXIMA pojišťovna, a.s.	www.maxima-as.cz
Slavia pojišťovna a.s.	www.pojistovna-slavia.cz
Triglav pojišťovna, a.s.	www.triglav.cz
UNIQA pojišťovna, a.s.	www.uniqa.cz
VICTORIA VOLKSBANKEN pojišťovna, a.s.	www.victoria.cz
Wüstenrot pojišťovna a.s.	www.wuestenrot.cz

Zdroj [16].

Pro podrobnou analýzu byly vybrány tři pojišťovny, jejichž výše inkasovaného ročního pojistného byla mezi šesti nejvyššími a to Allianz pojišťovna, a.s., Generali pojišťovna, a.s. a Kooperativa pojišťovna, a.s.

9.3.1 Allianz – pojištění nemovitosti EXKLUZIV

Tato část práce je neveřejná.

9.3.2 Generali – produkt VARIO – DOMOV s asistencí

Tato část práce je neveřejná




9.3.3 Kooperativa – Pojištění rodinného domu KOMFORT

Tato část práce je neveřejná.

9.4 SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH METOD

Z předešlých kapitol bylo získáno několik typů ocenění zadané stavby. Prvním z nich byl položkový rozpočet, který byl sestaven pomocí programu KrosPlus firmy ÚRS Praha, kde byl oceněn výkaz výměr posuzovaného domu směrnými cenami dle ceníků ÚRS. Následně byl dům oceněn dle postupu, který stanovuje Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném ke dni ocenění. Výsledná cena byla cenou tržní (zohledňující koeficient prodejnosti) a s ohledem na potřeby této práce byla provedena úprava vypuštěním zmíněného koeficientu. Ve třetí části stanovení hodnoty nemovitosti bylo postupováno dle metodik a výpočetních programů tří vybraných pojišťoven a byly stanoveny minimální PČ doporučené těmito pojišťovny. V tabulce č. 9.1 jsou srovnány jednotlivé metody a jejich parametry.

Tabulka č. 9.2 Srovnání jednotlivých metod a jejich parametrů

Parametr	Rozpočet	Ocenění dle Zákona č. 151/1997 Sb.	 Kooperativa VIENNA INSURANCE GROUP	 Allianz	 GENERALI
Stanovená hodnota Kč (bez DPH)	4 394 504,90	4 483 167,92	4 438 700,-	4 811 700,-	4 700 000,-
Průměrná cena za 1m ²	11 782,-Kč*	-	11 900,-Kč	12 900,-Kč	13 400,-Kč*
Průměrná cena za 1m ³	-	2 070,-Kč	-	-	-
Koeficienty upravující cenu	-	1 x 2,169	-	-	-
Metoda zohledňuje					
Podlahová plocha	Ne**	Ne	Ano	Ano	Ano
Zastavěná plocha	Ne**	Ne	Ne	Ne	Ano
Obestavěný prostor	Ne**	Ano	Ne	Ne	Ne
Skutečný výkaz výměr	Ano	Ne	Ne	Ne	Ne
Počet podlaží	Ne**	Ano	Ano	Ano	Ano
Podsklepení	Ne**	Ano	Ano	Ano	Ano
Typ střechy	Ne**	Ano	Ano	Ano	Ano

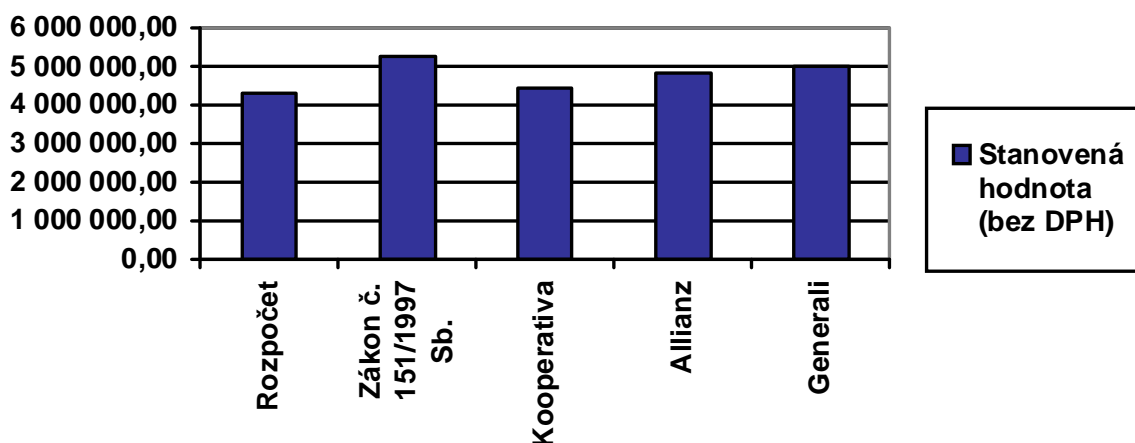
*program neuvádí částku, výpočet Stanovená hodnota/373m² provedla autorka

**parametr je zohledněn nepřímo v rámci skutečného výkazu výměr

Zdroj: vlastní zpracování autora

Rozdíly ve Stanovení hodnot v Kč lze pozorovat také v grafu č. 9.1.

Graf č. 9.1 Rozdíly stanovených hodnot v Kč dle metod a pojišťoven



Zdroj: vlastní zpracování autora

Z tabulky č. 9.1 a grafu 9.1 je patrné, že k ceně stanovené položkovým rozpočtem, kterou lze považovat za nejreálnější cenu stavby, se nejbližší přiblížila svou metodou pojišťovna Kooperativa. Cena stanovená dle Zákona č. 151/1997 Sb., o ocenění majetku je o necelých 100 000,- Kč vyšší, což však v celkové částce lze považovat za zanedbatelný rozdíl. Této ceně se nejvíce přiblížila opět pojišťovna Kooperativa. Generali pojišťovna, která má svůj výpočet založen na odborném výpočtu institucí zabývajících se danou problematikou, a pojišťovna Allianz jsou se svou PČ poněkud výše, nicméně rozdíl není nijak rapidní. Která z hodnot je však ta nejlepší?

Autor si dovolí tvrdit, že, jak již bylo nastíněno výše, nejreálněji a bez zbytečných vícenákladů stanovila v simulovaném příkladě cenu pojišťovna Kooperativa. Její metody zahrnují komplexní postupy a náhled na věc. V potaz berou jak legislativní, tak technické postupy a na základě zkušeností tyto dále upřesňují. Pokud by bylo vzato v úvahu, že mohou vzniknout vedlejší náklady na reprodukci pojištěné stavby, lze se u ní spolehnout na 20% toleranci podpojištění oproti skutečným nákladům. Pokud tedy budeme uvažovat s touto rezervou, dostaneme se na pojistné plnění až do výše 5 548 375,-Kč, což je částka bezpečně pokrývající jak ZRN tak VRN, se kterými nebylo v položkovém rozpočtu počítáno. Může být tedy zřejmě s klidem konstatováno, že tato pojišťovna dopadla v řešené situaci nejlépe. Je důležité však podotknout, že ani další dvě neohrozí klienta v rámci pojistného plnění. Obě stanovili cenu vyšší, tudíž šance, že dojde k podpojištění je nízká a tedy i tyto smlouvy se jeví jako bezpečné. Nevýhodou je možná zbytečné navýšení částky pro výpočet pojistného a tedy vyšší finanční náročnost smluv a to obzvláště u Generali pojišťovny, která vypočtenou PČ nakonec ještě zaokrouhlí na částku 5 000 000,-Kč. Nicméně rozdíly mezi všemi PČ jsou pouze v řádech pár tří set tisíc korun, a v sazbách, které jsou stanoveny v jednotkách promile, budou tedy hrát roli pouze stokoruny.

Závěrem této kapitoly konstatuji, že se klient může na výpočtové programy pojišťoven spolehnout a věřit jejich realitě. Většina vychází ze zákonných či odborných odhadů. Pokud zprostředkovatel pojištění tyto programy **používá**, nemá se pojištěný čeho obávat.

10 PRAKTICKÁ APLIKACE ANALYZOVANÝCH POSTUPŮ – STANOVENÍ SAZEB POJISTNÉHO

V mnoha případech pojistníci hledají nejlevnější variantu řešení jejich problému. Často si však neuvědomí, že smlouva může být uzavřena pouze na některá „základní“ nebezpečí (požár, výbuch, úder blesku, pád letadla, vichřice, krupobití atd.) a riziko spojené např. s povodní či záplavou je nutno připojistit, čímž se pojistné mnohdy rapidně navýší. Nebývá výjimkou, že si klient řádně nepřečte výluky v pojistných podmínkách. To potom bývá nemile překvapen, pokud dojde ke sporné či výlučné pojistné události. Výsledkem může být zjištění, že smlouva jeho problém vůbec neřeší. Jako příklad lze uvést případ, kdy pojišťovna nezjišťuje předem povodňovou zónu. Riziko nechá odhadnout klienta na základě jeho tvrzení o historické četnosti výskytu povodní či záplav. Potom, když dojde ke škodné události, může se stát, že pojišťovna odmítne plnit, protože zjistí, že dům leží v nepojistitelné povodňové zóně. A neméně zásadní roli může v některých případech hrát právě riziko nesprávného návrhu pojistné částky. Přestože je konečné rozhodnutí na klientovi, zprostředkovatel či samotný pojistitel má za úkol nabídnout mu přiměřený návrh výše pojistné částky. Která pojišťovna dokáže tuto částku určit nejlépe, bylo simulováno v předešlých kapitolách.

V této části práce bude analyzováno stanovení výše pojistného na základě stanovených sazeb pojišťoven, které může hrát roli v rozhodování klientů, jak již bylo zmíněno výše.

10.1 Požadavky klienta

V simulované situaci bude uvažováno, že klient žádá především pojištění nebezpečí povodně a záplavy včetně vystoupení vody z kanalizace, dále požáru s jeho průvodními jevy, kapalin unikajících z potrubí, tíhy sněhu nebo námrazy, pádu stromů nebo stožárů, krupobití, obává se možnosti krádeží či loupeží a v neposlední řadě úderu blesku a to včetně přepětí v síti. Spoluúčast požaduje maximálně 3 000,-Kč. Klient dále skladuje v domě stavební materiál na přístavbu zahradního domu, proto si přeje pojistit movité věci v hodnotě 45 000,-Kč. Požaduje připojištění odpovědnosti za škodu (z držby nemovitosti) ve výši 1 000 000,-Kč. Hodnocení priorit klienta je uvedeno v tabulce č. 10.1.

Tabulka č. 10.1 Požadavky klienta na pojištění rodinného domu včetně priorit

Požadavek	Priorita
Povodeň, záplava	10
Vystoupení vody z kanalizace	6
Požár	10
Průvodní jevy požáru	8
Kapaliny unikající z potrubí	4
Tíha sněhu nebo námrazy	8
Pád stromů nebo stožárů	6
Krupobití	6
Krádež, loupež	8
Úder blesku	10

Přepětí v síti	10
Spoluúčast < 3 000,-Kč	10
Pojištění věcí movitých 45 000,-Kč	8
Odpovědnost 1 000 000,-Kč	10

Zdroj: vlastní zpracování autora.

10.2 Stanovení výše pojistného dle sazeb pojišťoven

Jelikož nebyly pojišťovny v otázkách výpočtu sazeb pojistného příliš sdílné, bude v této kapitole řešena především výše pojistného a faktory, které upraví sazbu pojistného, případně jsou zahrnuty do pojistek formou přírážek a slev a to buď absolutní částkou či procentem. K dokreslení hospodaření pojišťovny bude uvedena tabulka statistických údajů z hospodaření každé z nich. V závěru je uveden příklad hodnocení vybraných produktů, dále doporučení a zásady, které by měl klient dodržovat při uzavírání smlouvy. Pro informaci je v příloze G uveden statistický přehled pojistných událostí způsobených živly v roce 2010 a 2011, který byl převzat od ČAP.^[16]

10.2.1 Allianz

Tato část práce je neveřejná

10.2.2 Generali

Tato část práce je neveřejná.

10.2.3 Kooperativa – RD7

Tato část práce je neveřejná

10.3 Vyhodnocení výsledků

V této kapitole budou shrnuty výsledky z předešlých výpočtů a dále bude provedeno vyhodnocení vhodnosti jednotlivých nabídek pojišťoven v rámci požadavků stanovených klientem. V tabulce č. 10.3 je uveden přehled plnění zadaných kritérií.




Hodnocení bude provedeno následovně:

splněno.....100%

splněno z části.....10-90% X Priorita = (bodů)

nesplněno0%

Tabulka č. 10.6 Přehled plnění zadaných kritérií zvolenými produkty

Požadavek	Priorita	 Kooperativa VIENNA INSURANCE GROUP	 Allianz	 GENERALI
Povodeň, záplava	10	1000	1000	200*
Spoluúčast povodeň, záplava	6	500 (1%, min. 10 000,-)	200 (1%, min. 30 000,-)	200 (1%, min. 5 000,-)
Vystoupení vody z kanalizace	6	600	600	600
Požár	10	1000	1000	1000
Průvodní jevy požáru	8	800	800	800
Kapaliny unikající z potrubí	4	400	400	400
Tíha sněhu nebo námrazy	8	800	800	800
Pád stromů nebo stožárů	6	600	600	600
Krupobití	6	600	600	600
Krádež, loupež	8	800	800	800
Úder blesku	10	1000	1000	1000
Přepětí v síti	10	1000**	1000***	1000**
Spoluúčast ≤ 3 000,-Kč	10	1000	1000	1000
Pojištění věcí movitých 45 000,- Kč	8	800	800	600**
Odpovědnost 1 000 000,-Kč	10	1000	1000	1000

Celkem plnění (bodů z max. 12 000)	120	11 900	11 600	10 600
Výše ročního pojistného		5 561,-	8 552,-	5 041,-
Hodnota pro klienta****		2,1399	1,3681	2,102

*povodeň limitována částkou 1 000 000,-Kč

**limit pojistného plnění 30 000,-Kč

***roční limit pojistného plnění 150 000,-Kč

****Hodnota pro klienta = Celkem plnění / výše pojistného, vyjadřuje poměr splněných očekávání klienta k zaplacenému pojistnému

Zdroj: vlastní zpracování autora

Z tabulky č. 10.3 můžeme v závěru vyčíst, že pro klienta má poměr „splnění požadavků za příznivou cenu“ nejvyšší hodnotu u pojišťovny Kooperativa. S velmi malým rozdílem je za produktem RD7 produkt VARIO pojišťovny Generali. Obě pojišťovny splnily všechny klientovy požadavky, avšak velkou nevýhodou produktu VARIO je fakt, že nebezpečí povodně je kryto pouze do výše 1 milionu korun. Oproti tomu, pojistný produkt pojišťovny Allianz, ačkoliv splňuje všechny požadavky, nese téměř dvojnásobné náklady na smlouvu. Bohužel, smlouva s sebou nepřináší oproti RD7 žádné významnější klady, které by klienta měly přesvědčit o této volbě.

Při uzavírání smlouvy by měl klient dodržovat tyto **zásady**:

- Nechat si dostatek času na zvážení a porovnání variant.
- Nikdy neuzavírat první smlouvu, která je nabízena.
- Přečíst si pojistné podmínky a porovnat s jinými produkty. Zaměřit se má především na definice jednotlivých pojišťovaných rizik, aby zjistil, co pojišťovna považuje za příčinu vzniklé škody a v jakém případě tedy dojde k pojistnému plnění a v jakém nikoliv.
- Stanovit si priority a ohodnotit (analyzovat) si smlouvu podobně jako je tomu uvedeno v tabulce č. 10.3.
- Na základě předchozích bodů si stanovit hodnoty jednotlivých variant a vybrat si tu s nejvyšší hodnotou nebo v případě podobných výsledků uvažovat další silné a slabé stránky jednotlivých produktů.

Tento způsob zhodnocení pojistných produktů doporučuje autor provést každému klientovi, který hodlá uzavřít pojistnou smlouvu, nebo jej může vytvořit jeho nezávislý finanční poradce na základě jeho požadavků. Pomůže mu tak vybrat si produkt takzvaně „na míru“ a získat tak za své peníze maximum.

11 ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce mělo být přiblížit čtenáři svět pojištění nemovitostí, seznámit jej s problematikou stanovení pojistné částky prostřednictvím objasnění postupů, které jsou užívány v praxi pojišťovnami pro její výpočet a určit, s jakou přesností jsou praktiky pojistitelů schopny reflektovat realitu v zájmu klienta. Dále měla tato práce snahu zmapovat stránku stanovení sazeb a výše pojistného a to nastíněním problémů, které řeší pojistná matematika v neživotním pojištění a analýzou faktorů, které mohou v pojistných smlouvách ovlivnit konečnou výši pojistného. Nakonec měla práce dát čtenáři radu, na co zaměřit svou pozornost při uzavírání pojistné smlouvy a jakým způsobem lze nahlížet na nabízené produkty a jejich cenu.

V první části této práce tedy bylo řešeno téma stanovení pojistné částky. Vzhledem k povaze pojistného plnění za škody způsobené na nemovitostech bylo zjištěno, že relevantní cena je cena nová (reprodukční), tedy vyjadřující výši nákladů, za které je možno pořídit pojištěnou věc stejnou nebo obdobnou v daném místě a čase sjednávání pojištění. Za nejpřesnější metodu byl tedy vyhodnocen položkový rozpočet, který na základě přesného výkazu výměr a jeho ocenění směrnými aktuálními cenami určí potřebné náklady. Dalším způsobem bylo ocenění dle Zákona č. 151/1997 Sb., které má základ v zjištění základní ceny a jejího upravení na aktuální hodnoty. Základní cena je počítána z ceny za 1m^3 obestavěného prostoru. Výsledek byl však upraven pro pojistné účely vynecháním koeficientu prodejnosti. Tento koeficient je užíván k zohlednění tržních podmínek, které pro pojistné účely nejsou relevantní. Nakonec byly popsány a zhodnoceny metody, jimiž ocení stavbu pojišťovny (k porovnání byly vybrány tři z největších pojišťoven poskytující produkty k ochraně nemovitého majetku občanů a to Allianz pojišťovna, a.s., Generali pojišťovna, a.s. a Kooperativa pojišťovna, a.s.). Tyto metody jsou nejednotné a každá z nich může mít své specifikum. Všechny však vychází alespoň částečně z metodiky určené Českou asociací pojišťoven a z ocenění dle výše zmíněného zákona, přičemž počítají s cenami za 1m^2 podlahové plochy. Tyto ceny za 1m^2 podlahové plochy se mohou značně lišit dle jednotlivých pojišťoven. Ve výsledném zhodnocení se reálné částce nejvíce přiblížila pojišťovna Kooperativa, avšak bylo konstatováno, že i nejnižší z cen pokryje rozpočtové náklady dle položkového rozpočtu a tak nehrozí podpojištění. Pojistník se může na výpočty pojišťoven spolehnout, avšak za cenu, že v některých případech bude platit vyšší pojistné, než je nezbytně nutné.

V druhé části práce byly objasněny principy pojistné matematiky a nastíněna teorie rizika, z nichž vychází stanovení sazeb pojistného u pojišťoven. Dále byl čtenář seznámen s faktory, které hrají roli při výpočtu výše pojistného, tedy ty, které určí sazbu dle sazebníku pojišťovny a dále ty, které jsou zohledněny ve výsledku koeficientem, přírážkou k pojistnému či slevou. V závěru tedy vyplynulo, že čím má pojišťovna větší pojistný kmen (tedy počet uzavřených pojistných smluv), tím nižšímu riziku čelí a také je schopna k netto pojistnému připočítat menší přírážku, čímž skutečné pojistné, tedy brutto pojistné, se může dostat na nižší úroveň. Mimo to je vyšší pravděpodobnost solventnosti pojišťovny. V praktické části byly shrnuty výsledky hospodaření výše vybraných pojišťoven, které mají co dočinění s jejich možnostmi na stanovení sazeb pojistného a dále byly analyzovány pojistné produkty pojištění nemovitosti občanů. V této analýze bylo nejdříve třeba, aby si fiktivní klient stanovil své požadavky a ohodnotil je výší priority na stupnici 1 – 10. Tyto požadavky pak byly aplikovány do simulací smluv a vyhodnocena úroveň, na které vybrané pojišťovny tyto požadavky splnily a spočtena výše pojistného, za tyto produkty. V závěru byla stanovena hodnota každého produktu, která reflektovala pojistníkovu spokojenost s produktem s ohledem na cenu. Za nejlepší produkt byl vyhodnocen transparentní

RD7 pojišťovny Kooperativa. Nakonec byly čtenáři doporučeny zásady a popsány body, jichž si má všimnout a na které se má zaměřit v případě uzavírání pojistné smlouvy takového typu.

K této práci bylo užíváno co možná nejaktuálnějších zdrojů a informací, především pak nejnovějších verzí pojistných programů pojišťoven, které byly v některých případech ještě doplněny aktuálními informacemi od pracovníků, kteří se podílí na vývoji zmíněných produktů.

Statistické údaje byly čerpány z aktuálních výročních zpráv a statistických tabulek, především od České asociace pojišťoven. Dále bylo čerpáno z aktuálních znění zákonů a vyhlášek platných pro rok 2012.

Autor si závěrem dovoluje konstatovat, že stanovených cílů bylo dosaženo a čtenář může tuto práci do jisté míry užít jako jistou příručku při sjednávání pojistné ochrany na svou nemovitost. Přínos může mít text také pro pojišťovací zprostředkovatele, kterým nabídne hlubší pohled do produktů, které nabízí svým klientům.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Publikace

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630.
- [2] CIPRA, T.: *Pojistná matematika – teorie a praxe*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 398 s. ISBN 80-86119-17-3
- [3] CIPRA, T.: *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 2.vyd. Praha: Ekopress, 2005. 308 s. ISBN 80-86119-91-2
- [4] ČÁMSKÝ, F.: *Pojistná matematika v životním a neživotním pojištění*. 1.vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004. 115 s. ISBN 80-210-3385-1
- [5] DAŇHEL, Jaroslav. *Pojistná teorie*. 2. vyd. Praha: Professional Publishing, 2006. 338 s. ISBN 80-86946-00-2.
- [6] DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2003. 178 s. ISBN 80-86119-67-X.
- [7] HORA, Jan; ŠULCOVÁ, Jaroslava; ZUZAŇÁK, Aleš. *Příručka pro zprostředkovatele pojištění*. Praha: Linde, 2004. 249 s. ISBN 80-7201-488-9
- [8] JANATA, Jiří. *Metodika přípravy rizikové zprávy pro pojistné trhy*. 1. vyd. Praha: Professional publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-032-4.
- [9] PÁLENÍK, Vladislav. *Základy pojišťování především průmyslových a podnikatelských rizik*. Praha: Linde, 2007. 239 s. ISBN 978-80-7201-644-0
- [10] TICHÁ, Alena; TICHÝ, Jan; VYSLOUŽIL, Radim. *Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě*. Díl I, Část A, Příklady k řešení. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008.

Právní předpisy

- [11] *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy : podle stavu k 1.1.2011*. Ostrava: Sagit, 2011. ÚZ. ISBN 978-80-7208-887-4.
- [12] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění novely č. 387/2011 Sb., ze dne 3. 1. 2008.
- [13] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, ze dne 17. 6. 1997.
- [14] Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, v aktuálním znění, ze dne 22. 7. 2009.
- [15] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, v aktuálním znění, ze dne 17. 12. 2003.

Elektronické zdroje

- [16] Česká asociace pojišťoven. [online]. 2010. [cit. 2012-05-12]. Dostupné z: <<http://www.cap.cz/>>.
- [17] Oceňování majetku v pojišťovnictví. *OPojištění.cz* [online]. 29. 4. 2010 [cit. 2012-03-10]. Dostupné z: <<http://www.opojisteni.cz/vzdelavani/ocenovani-majetku-v-pojistovnictvi/>>.

- [18] Praktický průvodce pojištěním podnikatelů. *Kooperativa*. [online]. 2010 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <http://www.koop.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_186_GENERAL.pdf>.
- [19] VLASATÍKOVÁ, Michaela. *Kalkulace pojistného v neživotním pojištění* [online]. 2006 [cit. 2012-05-08]. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce František Čámský. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/50406/esf_m/.
- [20] Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku – VARIO. *Generali pojišťovna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <http://www.generali.cz/soubory/8DQKNR/VPP_M_2010_01.pdf>
- [21] Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů. *Kooperativa pojišťovna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: http://www.koop.cz/data/files/file_27_GENERAL.pdf
- [22] Všeobecné pojistné podmínky trvale obývaných objektů. *Allianz pojišťovna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <<http://www.allianz.cz/download.php?FNAME=1316497843.upl&ANAME=PP-trvale-2011.pdf>>
- [23] Zvláštní pojistné podmínky pro pojištění budov a staveb. *Kooperativa pojišťovna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <http://www.koop.cz/data/files/file_32_GENERAL.pdf>
- [24] ŽÁKOVÁ, Jarmila. *Oceňování nemovitého majetku pro pojistné účely* [online]. [cit. 2012-05-04]. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Martin Cupal. Dostupné z: <http://is.muni.cz/th/251664/esf_m/>.

Další zdroje

- [25] DUMBROVSKÁ, Pavlína. *Postupy pojišťovny Kooperativa*, ústní sdělení, 6. duben 2012.
- [26] DVORNÍK, Petr. *Metoda postupu pojišťovny Kooperativa pro stanovení sazebníků minimálních pojistných částek za 1m² podlahové plochy*, ústní sdělení, 9. duben 2012.
- [27] *Aplikace PriMa.2G*. [aplikace] Verze 1.03. Allianz pojišťovna, a.s. [cit. 2012-03-10]
- [28] *Informační systém obchodní služby (ISOS)*. [program] Verze 6.0.2.0. Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. [cit. 2012-03-10].
- [29] *Poradce*. [program] Verze 1.32/1. Generali pojišťovna, a.s. [cit. 2012-03-10].
- [30] Příručka prodejce Domov 2010: ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB, 2010.
- [31] Pojištění majetku a odpovědnosti občanů - tabulka sazeb 5.1: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. 2012.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

CSO	cena stavebního objektu
CU	cena upravená
ČAP	Česká asociace pojišťoven
DPH	daň z přidané hodnoty
FRAT	Flood Risk Assessment Tool
HSV	hlavní stavební výroba
IPC	indexovaná průměrná cena
ISOS	Informační systém obchodní služby (společnosti Kooperativa)
K	konstrukce montovaná
MPL	měsíční pojistný limit
NP	nadzemní podlaží
NŽP	neživotní pojištění
OP	obestavěný prostor
PČ	pojistná částka
PP	podlahová plocha
PPČ	průměrná pojistná částka
PPP	průměrné pojistné plnění
PS	pojistná sazba
PSV	přidružená stavební výroba
PŠ	průměrná škoda
Q100	úroveň stoleté vody
RD7	produkt pojišťovny Kooperativa pro pojištění rodinných domů
RPL	roční pojistný limit
S	suterén
Sb.	sbírka zákonů
THU	technicko – hospodářský ukazatel
TSKP	Třídník stavebních konstrukcí a prací
VRN	vedlejší rozpočtové náklady
VŠ	vysoká škola
Z	konstrukce zděná
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZRN	základní rozpočtové náklady
ŽB	železobeton (železobetonový)

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 9.1 Rozdíly stanovených hodnot v Kč dle metod a pojišťoven	55
--	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 6.1 Výpočet pojistní částky dle ČAP	34
Obr. 8.1 Identifikace povodňové zóny pro Rádlo 34, okres Jablonec nad Nisou	45
Obr. 8.2 Pohledy na posuzovaný objekt a jeho architektonická studie	46
Obr. 9.2 Seznam pojišťoven nabízejících pojištění nemovitostí v ČR	50
Obr. 9.3 Výpočet PČ v programu PriMa dle Allianz	51
Obr. 9.4 Výpočet ceny budovy v programu Poradce pojišťovny Generali	52
Obr. 9.5 Výpočet minimální pojistné hodnoty v programu MALAGA pojišťovny Kooperativa	53
Obr. 10.1a Výpočet pojistného v programu PriMa	58
Obr. 10.1b Výpočet pojistného v programu PriMa	59
Obr. 10.2 Připojištění odpovědnosti za škodu	60
Obr. 10.3 Souhrn pojistného	60
Obr. 10.4 Navýšení pojistných limitů dle požadavků klienta	62
Obr. 10.5 Výpočet pojistného Generali Bydlení	62
Obr. 10.6 Výpočet pojistného v programu Poradce – Generali VARIO	63
Obr. 10.7 Pojistné limity Generali VARIO	64
Obr. 10.8 Stanovení pojistného v programu MALAGA – Kooperativa, volba výše spoluúčasti	65
Obr. 10.9 Volba připojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví nebo držby	66
Obr. 10.10 Volba pojistného období, celkové shrnutí	66

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 3.1 Výše pojistného plnění pojišťovnou s RPL a bez něj.	20
Tabulka č. 6.1 Srovnání sazeb Kč/m ² vybraných pojišťoven typ objektu provedení pro rok 2012	36
Tabulka č. 7.1 Sazby pojistného pojišťovny Kooperativa a.s. dle pojistných zón	42
Tabulka č. 7.2 Znárodnění rozdílů v sazbě pojistného při změně zóny	42
Tabulka č. 7.3 Pohyb výše sazby pojistného dle adresy místa pojištění	

– domácnost	43
Tabulka č. 7.4 Pohyb sazeb a pojistného dle typu konstrukce	43
Tabulka č. 7.5 Pohyb výše pojistného dle změny výše spoluúčasti	
– Kooperativa	43
Tabulka č. 7.6 Pohyb výše pojistného dle změny výše spoluúčasti	
– Allianz	43
Tabulka č. 7.7 Snížení výše pojistného při vyšším zabezpečení než je předepsané – domácnost	44
Tabulka č. 7.8 Pohyb sazeb trvale obydleno – neobydleno*	44
Tabulka č. 9.1 Rozpočtové náklady v Kč	47
Tabulka č. 9.2 Srovnání jednotlivých metod a jejich parametrů	54
Tabulka č. 10.1 Požadavky klienta na pojištění rodinného domu včetně priorit	56
Tabulka č. 10.2 Výsledky hospodaření pojišťovny Allianz	57
Tabulka č. 10.3 Výsledky hospodaření pojišťovny Generali	61
Tabulka č. 10.4 Výsledky hospodaření pojišťovny Kooperativa	64
Tabulka č. 10.5 Sazby pojistného pojišťovny Kooperativa dle povodňových zón	65
Tabulka č. 10.6 Přehled plnění zadaných kritérií zvolenými produkty	67

SEZNAM VZORCŮ

(1) Intenzita pojistné ochrany pro pojištění na plnou hodnotu ^[9]	22
(2) Intenzita pojistné ochrany pro pojištění na první riziko ^[9]	22
(3) Intenzita pojistné ochrany pro pojištění ryziho zájmu ^[9]	22
(4) Základní cena upravená rodinného domu – nákladový způsob ^[11]	28
(5) Základní cena upravená bytu – nákladový způsob ^[11]	29
(6) Cena upravená rodinného domu – porovnávací způsob ^[11]	30
(7) Zisk pojišťovny ^[4]	39
(8) Střední výše škody na jednu pojistnou smlouvu ^[4]	39
(9) Chyba na pojistném v určité výši (10 000,-Kč) ^[4]	39
(10) Obecný vzorec pro netto pojistné (splňující podmínky ekvivalence) ^[2]	40
(11) Stanovení výše netto pojistného ^[2]	40
(12) Roční netto pojistné na jednotkovou pojistnou částku ^[2]	41
(13) Průměrné pojistné plnění ^[2]	41
(14) Obecný vzorec pro brutto pojistné ^[4]	41

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A POJIŠTĚNÍ PODNIKATELSKÝCH OBJEKTŮ – ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA, ODLIŠNOSTI OD POJIŠTĚNÍ OBČANSKÝCH
- Příloha B Relevantní přílohy Vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Příloha C Oceňování porovnávacím způsobem dle Vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Příloha D Zpráva o nebezpečí povodně pro posuzovaný objekt ČAP
- Příloha E Dokumentace posuzovaného rodinného domu
- Příloha F Rozpočet stavby posuzovaného rodinného domu
- Příloha G Pojistné události v živelním pojištění 2011 (předběžné údaje ČAP)
- Příloha H Tabulka kategorií zvýšeného rizika pojišťovny Generali pro produkt Bydlení
- Příloha I Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů + Zvláštní pojistné podmínky pro pojištění budov a staveb (Kooperativa)