

**НА ФОКУС:**

**ЗАСТРАХОВКИ  
ДОМАШНО ИМУЩЕСТВО**

**ПРАКТИЧНИ  
СЪВЕТИ**

**ГРИЖАТА Е ЛЮБОВ!**

**ЗАПАЗЕТЕ СВОЯ СВЯТ: ЗАСТРАХОВКА ЗА ДОМА**



**АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ ЗАСТРАХОВАТЕЛИ**





# СЪДЪРЖАНИЕ

- 5 причини да имате застраховка „Домашно имущество“** **1**
- Практични съвети за избор на застраховка на дома**
  - ▶ **Застрахователната сума: защо е важна и как да изберем най-подходящата за нас?** **3**
  - ▶ **Възстановителна или действителна стойност: база за формиране на обезщетенията по полицата** **6**
  - ▶ **Рискови покрития - как да изберем точните за нас?** **7**
  - ▶ **Някои други важни условия** **10**
- 3 важни въпроса при сключване на застраховка за дома по ипотечен кредит** **11**
- Застраховка за дома „в действие“: Какво да правим при щета?** **13**

С настоящата брошура Асоциацията на българските застрахователи предоставя информация на потребителите относно имуществените застраховки. Разгледани са основните видове, предлагани на българския пазар и техните характеристики. Целта е да се подпомогнат потребителите по отношение на техния информиран избор.

Материалът има единствено информационно предназначение и не следва да се приема като препоръка за закупуване на финансови продукти.



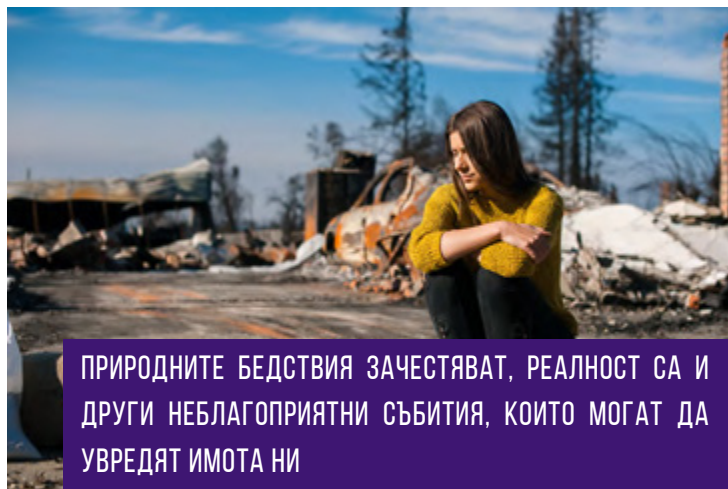
# 5 ПРИЧИНИ ДА ИМАТЕ ЗАСТРАХОВКА „ДОМАШНО ИМУЩЕСТВО“

Домът е нашият малък свят, където се случва най-топлата и съкровена част от живота ни. Съграждаме го с любов и в него създаваме собствената си житейска история – с усмивките и тревогите, с детската глъчка и тихия уют, с умората и радостта покрай последния ремонт, с още толкова много безценни моменти. Без съмнение, всеки би искал да запази своя си „свят“, да се погрижи за любимите хора. Въпросът е дали имаме план как да го направим. Нека се замислим – едно природно бедствие или обикновен теч от съседите може сериозно да увреди дома ни и това да ни изправи пред тежки финансови и житейски предизвикателства. Възможност, решение има – просто трябва да застраховаме дома си. Проблемът е, че все още много малко собственици у нас го правят. Има различни обяснения за тази ситуация, но **по-важното е да посочим причините да имаме имуществена застраховка.**

## #1: ПРИРОДНИТЕ БЕДСТВИЯ СЕ СЛУЧВАТ ВСЕ ПО-ЧЕСТО И СА ВСЕ ПО-ТЕЖКИ

Да разчитаме на късмета си и да се надяваме, че бедата ще ни подмине, не е най-разумната позиция. Фактите са категорични – природните бедствия се случват по-често и в света, и в България, а процесът става все по-интензивен. В световен мащаб икономическите загуби от природни бедствия като наводнения, урагани, градушки и суша са нараснали над 15-20 пъти в сравнение с тези преди 50 години. У нас само за последната година се случиха няколко тежки наводнения и други бедствия.

С други думи, **с всяка година се увеличава рискът за нашата собственост и трябва ясно да си дадем сметка, че няма друг механизъм, освен застраховането, който може да възстанови загубите ни във финансово изражение.**



**ПРИРОДНИТЕ БЕДСТВИЯ ЗАЧЕСТЯВАТ, РЕАЛНОСТ СА И ДРУГИ НЕБЛАГОПРИЯТНИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА УВРЕДЯТ ИМОТА НИ**

## #2: ЗАСТРАХОВАТА НА ДОМА ПОДСИГУРЯВА НАШАТА ФИНАНСОВА СТАБИЛНОСТ И СПОКОЙСТВИЕ



**СТАБИЛНОСТ И СПОКОЙСТВИЕ  
ЗА НАШИЯ МАЛЪК СВЯТ**

Не е приятно, но нека си представим, че жилището ни е сериозно пострадало в резултат на рисково събитие – пожар, земетресение, наводнение или примерно наводнение от горния етаж. Наред с негативните емоции, подобна ситуация идва с тежки, в някои случаи непреодолими финансови проблеми. Всеки може да прецени как разходите за ремонт на дома, например, биха се отразили на семейния бюджет. А ако домът и имуществото ни са изцяло унищожени?

Подходящата застраховка на жилището гарантира, че в случай на рисково събитие, може да разчитаме на застрахователното обезщетение, за да възстановим загубите и да „си стъпим на краката“. Заедно с това ни дава спокойствие и увереност, че ще сме в състояние да се погрижим за малкия ни свят и любимите хора дори и в трудна ситуация.

В каква степен сме защитени зависи от условията по полицата ни, затова е важно да изберем такива, които отговарят на нашите нужди и личната ни ситуация. Например, да трябва да преценим на каква сума да застраховаме жилището – на близка до реалната му стойност или по-ниска – защото това ще е максималният размер на обезщетение, което бихме могли да получим. Също толкова важно е да обърнем внимание на покритията, т.е. срещу какви рискови събития се застраховаме, защото може да получим обезщетение само по тези, които са включени в покритието на полицата ни.

### #3: СЪС ЗАСТРАХОВКА НА ДОМА ЗАЩИТАВАМЕ НАЙ-ЦЕННИЯ СИ АКТИВ – СВОЕТО ЖИЛИЩЕ



Нашето жилище обичайно е най-голямата ни инвестиция – вложили сме много средства да го закупим, обзаведем, да го поддържаме. Със сигурност не бихме искали да го загубим, а и разчитаме на него – за да живеем в него, да го оставим на децата, да получим приходи от наем или от продажбата му. Напълно естествено е да направим всичко възможно, за да защитим своя актив от различни рискове – не само природни бедствия, но и множество други неблагоприятни събития – пожар, злоумишлени действия на трети лица, кражба и т.н. Логичната стъпка е да го застраховаме и така да си гарантираме, че дори и в най-тежкия случай на погиване на дома ни ще получим обезщетение, което да ни помогне да го възстановим. Защо тогава първата и често единствена застраховка, която имаме, е за автомобила, а за защита на най-ценния си актив – дома ни – се замисляме едва когато чуем за поредно природно бедствие?

### #4: ЗАСТРАХОВКИТЕ НА ДОМА СА НАПЪЛНО ДОСТЪПНИ КАТО ЦЕНА, ИМА ВАРИАНТИ ЗА ВСЕКИ „ДЖОБ“

Спомняте ли си за какво похарчихте сумата от 10 лв. миналия месец – за един хляб и мляко, за хапване на крак в обедната почивка? Истината е, че повечето хора дори не си спомнят, все пак става въпрос за дребна сума, особено на фона на растящите цени. А всъщност толкова средно на месец може да излезе една добра застраховка „Домашно имущество“! Нека се замислим кое е по-важно – да защитим дома си, спокойствието и финансовата си стабилност – или да изпием една бира с приятели?

Цените на застраховките на домашно имущество наистина са за „всеки джоб“. Те могат да варират в приблизителни рамки от 50–200 лв. на година (5–17 лв. на месец) и зависят от условия като застрахователната сума/лимит по полицата, покритите рискове, вида на имота и някои други. **На пазара се срещат два основни подхода във връзка с определянето на застрахователната сума.**

✓ При единият, при т.нар. „**полицы на лимит**“, се предлагат пакети на фиксирана застрахователна сума – 20 000 лв., 50 000 лв. и т.н. – които излизат, например, около 50–80 лв. на година. Застрахователната сума по полиците „на лимит“ може да не достига да се съгради нов дом, ако старият е погинал, но в масовия случай е напълно достатъчна за покриването на щети по дома ни в резултат на различни рискови събития.

✓ При другият вариант **застрахователната сума по полицата е съобразена със стойността на имота**. Цената на полица за апартамент от 100 кв.м, застрахован на сума от 100 000 лв. с добро покритие на рискове, може да е около 100–180 лв. на година, т.е. около 10–15 лв. на месец.



### #5: НЕ МОЖЕ ДА РАЗЧИТАМЕ НА ДЪРЖАВАТА ДА ПОЕМА ОТГОВОРНОСТ ЗА ЛИЧНАТА НИ СОБСТВЕНОСТ

Немалко хора разчитат в случай на природно бедствие държавата да ги компенсира за щетите по домовете им. В действителност тази позиция застрашава нашето житейско и финансово благополучие. Държавата обичайно се намесва единствено при тежки бедствия и фокусът разбираемо е поставен върху възстановяване на инфраструктурата, публичната собственост. Заедно с това няма как да се очаква, че държавата ще осигури на пострадалите собственици такава компенсация, която да им позволи да възстановят пълноценно домовете си. Това, което би им помогнало да си стъпят на краката е наличието на подходяща имуществена застраховка, какъвто бе, например, случаят със застрахованите собственици при тежкото наводнение в Карловско през есента на 2022 г. Те успяха бързо да се справят с щетите и да възстановят домовете си, просто защото в рамките на 10–тина дни получиха обезщетения по своите полици. За съжаление, застрахованите домове се оказаха пренебрежимо малко и масово хората продължават изпитват сериозни затруднения в резултат на бедствието.

**И накрая нека подчертаем най-важното – наша лична отговорност е да защитим своя малък свят, дома ни, и да запазим благосъстоянието и финансовата си стабилност. Застраховките „Домашно имущество“ ни помагат да го направим.**

## 1. ЗАСТРАХОВАТЕЛНАТА СУМА: ЗАЩО Е ВАЖНА И КАК ДА ИЗБЕРЕМ НАЙ-ПОДХОДЯЩАТА ЗА НАС?

Когато купуваме различни стоки и услуги, ние не избираме непременно най-евтините, а търсим такива, които най-пълно отговарят на нуждите ни. Такъв би следвало да е подходът, когато купуваме застраховка за дома – само така ще сме доволни, ако се наложи да „влезе в действие“. Вместо да се водим само по цената, както често се случва, при покупка на полица за дома трябва да се запознаем в детайли с условията и да ги съобразим с нашите индивидуални потребности.

Въпросът на каква стойност да застраховате дома си е сред най-съществените при избор на полица „Домашно имущество“. И то не само, защото сумата се отразява върху цената на застраховката. Причината е, че има пряка връзка с размера на обезщетенията, които може да получим при рискови събития по полицата ни – най-малкото няма как да получим обезщетение, надвишаващо застрахователната сума.

На пазара се срещат два основни подхода във връзка с определянето на застрахователната сума.

**При единия, при полиците „с лимит на отговорност“, се предлагат различни нива на фиксирани застрахователни суми.**

**При другия вариант застрахователната сума се определя въз основа на характеристиките на имота и като цяло отразява реалната му стойност.**

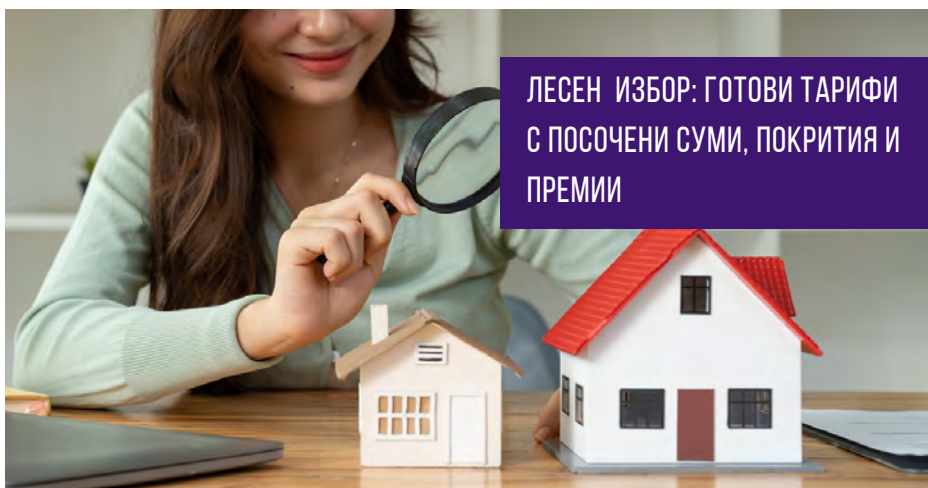


### ИМУЩЕСТВЕНИ ЗАСТРАХОВКИ „С ЛИМИТ НА ОТГОВОРНОСТ“ (НА ДОГОВОРЕНА СТОЙНОСТ)

Тези вид продукти се предлагат от всички компании. Застрахователните суми по тях са фиксирани, като изборът е богат – офертите на различните дружества варират в широки граници – от 20 хил. лв. до 150 хил. лв.

Предимството на този вид полица е възможността да осигурим застрахователна защита за дома, съобразена с нашите финансови възможности. Цените могат да са наистина „бюджетни“ – при най-ниските нива на лимити, например, премиите могат да са в рамките на 20-40 лв. на година, за лимит от 50 000 лв. варират около 50-60 лв. на година.

Разбира се, върху цените на полиците оказват влияние покритието от рискове, както и ред други условия. Когато купуваме полица с лимит на отговорност, по-нисък от реалната стойност на имота ни, трябва да сме наясно, че размерът на обезщетенията по полицата не може да надхвърли този лимит/сума. Така, ако жилището ни е на стойност 100 000 лв. и сме сключили полица „на лимит“ от 30 000 лв., то щети могат да бъдат изплатени само до размера на тази сума.



Въпреки че застрахователната сума по някои варианти на полица „на лимит“ може да не достига да се съгради нов дом, ако старият е напълно увреден, в масовия случай е напълно достатъчна за покриването на щети по дома ни в резултат на различни рискови събития.

Според данни на компаниите голяма част от обезщетенията са в размер около 1000-3000 лв.

Застрахователите предлагат готови тарифи със застрахователни суми и премии и е лесно да изберете варианта, който е подходящ за нуждите ви.



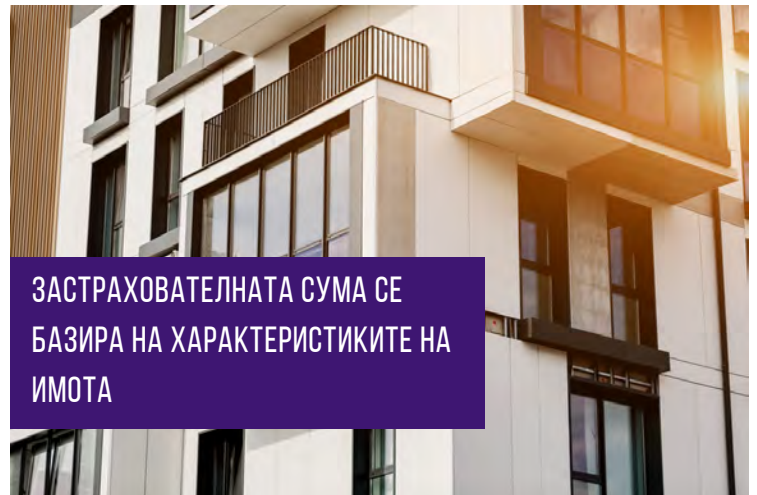
## НАШИЯТ СЪВЕТ: ПРОВЕРЕТЕ ДАЛИ ПОЛИЦАТА ВКЛЮЧВА УСЛОВИЕТО „ПЪРВИ РИСК“

Въпреки, че все по-рядко се прилага, е важно да го проверите, за да сте наясно какво може да очаквате като обезщетение. Обикновено наличието на това условие понижава цената на застраховката. „**Първи риск**“ означава, че застрахователят поема отговорност за обезщетяване в пълен размер на щетите в резултат на първото застрахователно събитие през периода на застраховката – разбира се, в рамките на застрахователната сума. След изплащане на първото обезщетение застрахователната сума се намалява със същия размер, а условието „първи риск“ отпада. При следващи събития по същата полица, обезщетението се изчислява, като се отчита съотношението между остатъка от застрахователната сума и действителната стойност на имуществото. Така, при втора щета по полицата ви „първи риск“ ще получите пропорционално по-ниско обезщетение.

## ИМУЩЕСТВЕНИ ЗАСТРАХОВКИ НА РЕАЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Те са класически застрахователен продукт, който ви дава пълноценна застрахователна защита на дома. При тях застрахователната сума по полицата се основава на характеристиките на имота ви – вид, квадратура, местоположение и някои други. На тяхна база може сами да определите сумата, на която да застраховате дома си. Друг вариант е като ориентир да ползвате разработени от компаниите изчисления за минимална сума на квадрат, които по правило са съобразени с местоположението.

Например, за София минималната сума на квадратен метър е около 1000 лв., по-ниска е за по-малките населени места. Така, за апартамент от 110 кв.м. в София сумата излиза 110 000 лв. По ваша преценка може да увеличите сумата, особено ако домът ви е с по-луксозно изпълнение.



## НАШИЯТ СЪВЕТ: ЗАСТРАХОВАТЕЛНАТА СУМА ПО ПОЛИЦАТА ТРЯБВА ДА Е ТАКАВА, ЧЕ ДА НЕ ПОПАДА В ХИПОТЕЗИТЕ „НАДЗАСТРАХОВАНЕ“ ИЛИ „ПОДЗАСТРАХОВАНЕ“

### ➔ „НАДЗАСТРАХОВАНЕ“ – ЗАСТРАХОВАТЕЛНАТА СУМА Е ПО-ВИСОКА ОТ РЕАЛНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

#### ЕТО ЕДИН ПРИМЕР!

Считате, че къщата ви струва 300 000 лв., защото според вас може да я продадете за толкова. Сключвате застраховка на такава сума и плащате съответната премия. Но обективно изграждането на нова къща с подобни характеристики струва 150 000 лв. За нещастие, в резултат на пожар домът ви изгаря. Застрахователят ще изплати 150 000 лв., а не 300 000 лв. – просто защото толкова излиза да се построи нов.

#### ЗАЩО ТОВА Е ТАКА?

Смисълът на застраховката на дома е чрез обезщетението да го върнете в такова състояние, в каквото е бил преди рисковото събитие, а не да се печели от нея. Затова при определяне на обезщетение застрахователите се водят от експертни оценки за това колко реално ще струва да се възстанови дома ви от щетите, т.е. отчита се реалната стойност на строителните и ремонтни услуги, материали и други.

## ➔ “ПОДЗАСТРАХОВАНЕ” – ЗАСТРАХОВАТЕЛНАТА СУМА Е ПО-НИСКА ОТ РЕАЛНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

### ЕТО ЕДИН ПРИМЕР!


Домът ви струва 150 000 лв., а имуществената ви полица е на сума от 75 000 лв. и сте платили съответната по-ниска премия. Случва се щета за 10 000 лв. Заради наличието на подзастраховане застрахователят е в правото си да не заплати пълния размер на щетата, а пропорционална част от нея.

### ЗАЩО ТОВА Е ТАКА?

Обичайна практика е в застрахователните договори да фигурира законовото условие за пропорционално обезщетяване, т.е. обезщетението се определя според съотношението между застрахователната сума и реалната (действителна или възстановителна) стойност на имуществото. В случая логика има – вие плащате премия, по-ниска от необходимата за пълноценна защита заради по-ниската застрахователна сума, и следователно може да получите пропорционално по-нисък размер на обезщетение.

Нека се върнем на горния пример – поради това, че домът е застрахован на  $1/2$  от реалната му стойност, то и обезщетението може да бъде в размер на  $1/2$  от реалната стойност на щетата, т.е. вместо 10 000 лв. може да получите 5 000 лв.

В този случай по-ниският размер на обезщетение вероятно би предизвикал недоволство, разочарование или дори съмнение относно застрахователните практики. А всъщност причината е некоректно определената застрахователна сума. Затова е наистина важно да прецените каква е реалната стойност на имота, да го застраховате на тази стойност или най-малкото да сте напълно наясно с последиците от подзастраховането.



ПРИ КОЛЕБАНИЯ И ВЪПРОСИ ОТНОСНО РАЗМЕРА НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНА СУМА Е НАЙ-ДОБРЕ ДА СЕ КОНСУЛТИРАТЕ С ВАШИЯ ЗАСТРАХОВАТЕЛ.

## 2. ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА ИЛИ ДЕЙСТВИТЕЛНА СТОЙНОСТ: ИЗБЕРЕТЕ БАЗАТА ЗА ФОРМИРАНЕ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЯТА ПО ПОЛИЦАТА ЗА ДОМА

Един от много важните въпроси, на които да обърнем внимание при избор, е каква база се определя застрахователната стойност. И не напразно – това условие има връзка с начина на изчисляване на обезщетенията. Два са основните варианта за формиране на обезщетение – **на възстановителна стойност** и **на действителна стойност**.

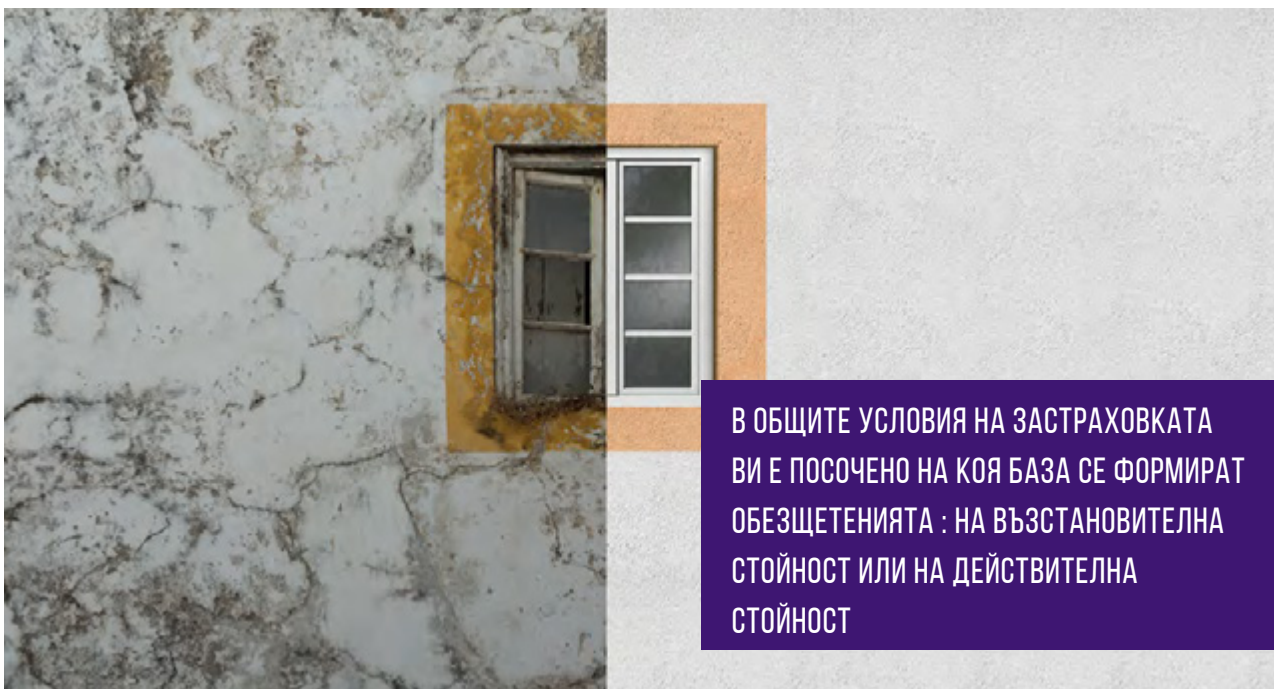
**На коя от двете бази се формира обезщетението по вашата полица е посочено общите условия на застраховката.** Това условие влияе върху цената на полицата, като застраховките „на действителна стойност“ са сравнително по-евтини. На пазара се предлагат застраховки в двата варианта и може да изберете този, който ви удовлетворява.

### КАКВО ОЗНАЧАВА „НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ“?

Най-общо означава, че се изплаща обезщетение в размер, достатъчен да възстановите увреденото или унищоженото имущество. Например, ако хладилникът ви, купен преди 3 години за 1300 лв., е увреден заради рисково събитие, то застрахователят ще ви обезщети със сума близка до тази, която би била достатъчна, за да си купите нов хладилник с подобни характеристики.

### КАКВО ОЗНАЧАВА „НА ДЕЙСТВИТЕЛНА СТОЙНОСТ“?

При формиране на обезщетения на база „действителна стойност“ се отчита овехтяването на имуществото. В тази връзка сумата, която се изплаща, се намалява със съответния процент на овехтяване. Ако се върнем на горния пример, то застрахователят ще намали стойността на хладилника, съобразно годините експлоатация и ще изплати разликата като обезщетение. При по-малки щети и при някои видове щети разликата в размера на обезщетенията при различните бази може да е минимална, но тя оказва влияние при по-сериозни рискови събития.





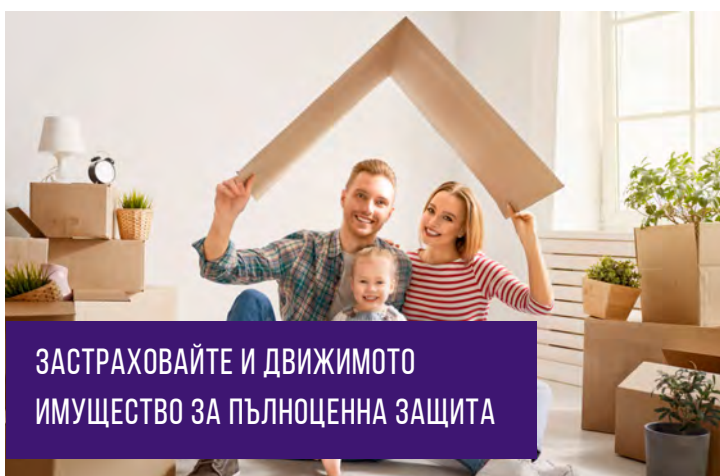
## 3.РИСКОВИ ПОКРИТИЯ - КАК ДА ИЗБЕРЕМ ТОЧНИТЕ ЗА НАС?

Знаете ли, че основната и почти единствена причина за отказ за изплащане на обезщетение по имуществените застраховки е, че претенцията е била заведена за риск, който не е част от покритието по полицата или е изключен риск.

Това показват данните от допитване на АБЗ сред застрахователни компании, предлагащи имуществени застраховки. Те показват и нещо друго – ако искаме да сме доволни от нашата застраховка, трябва да сме я избрали информирано и да сме наясно с условията.

**Има някои основни въпроси при избор на покрития, на които трябва да обърнете внимание.**

### КАКВО ЩЕ ЗАСТРАХОВАТЕ – НЕДВИЖИМО И ДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО



Базовото покритие при застраховките за дома са рискове, свързани с недвижимото имущество – апартамент, къща, с всички трайно монтирани елементи в тях. В този случай, при наводнение от горния етаж, например, ще бъдат покрити щети по стените, пода и т.н.

Но за да получите обезщетение за увредена печка в кухнята, то в полицата ви трябва да фигурира покритие и на движимото имущество. Така ще може да разчитате на средства от застрахователя, с които да възстановите увредените мебели, техника и други.

Обичайно, за да застраховате движимото си имущество, трябва да сте застраховали и недвижимото. Но има и застраховател, който предлага продукт с покритие само на движимото имущество.

### СРЕЩУ КАКВИ РИСКОВЕ МОЖЕ ДА ЗАСТРАХОВАТЕ ДОМА СИ?

Пазарната практика е да се предлага основен пакет покрития, който може да се надгражда от клиентите с други пакети или отделни рискове, съобразно тяхното желание и нужди.

Основният пакет покрития включва обикновено пожар, природни бедствия като буря, ураган, градушка, наводнение, свличане на земни пластове, тежест от естествено натрупване на сняг или лед, ВиК аварии, вандализъм, удар от превозно средство, разходи за разчистване и някои други.

Към тях могат да се добавят и други покрития като земетресение, късо съединение и токов удар на електрически инсталации и/или уреди, чупене на стъкла, загуби на доход от наем, наем за алтернативно настаняване, кражба, отговорност към трети лица и някои други.



## РИСК „ЗЕМЕТРЕСЕНИЕ“

### ➔ ПРОВЕРЕТЕ ДАЛИ Е ВКЛЮЧЕН В ПОЛИЦАТА ВИ И АКО НЕ Е – ДОБАВЕТЕ ГО!

По отношение на риска „земетресение“ застрахователите прилагат най-общо два подхода при формиране на покритието по полиците. При единия вариант, който е и най-масов, рискът „земетресение“ е избираем, т.е. включва се към покритието на застраховката по желание и заявка на клиента. Вторият вариант е рискът „земетресение“ да е включен в основния пакет с покрити рискове и така при покупка на полица клиентът автоматично е застрахован и за този риск.



### ➔ ПРОВЕРЕТЕ ДАЛИ ФИГУРИРА УСЛОВИЕТО „САМОУЧАСТИЕ“ ПО ТОЗИ РИСК

По отношение на риска „земетресение“ честа практика е да се прилага принципът на „самоучастие“. Това означава, че вие поемате загубите до размера на самоучастието, а застрахователят плаща всичко над него. Размерът на самоучастието варира в рамките на 1-2% от застрахователната сума. Наличието на това условие понижава цената на полицата.

**ЕТО ЕДИН ПРИМЕР!** Застрахователната сума по риска „земетресение“ по вашата полица е 50 000 лв., а самоучастието е 2%, т.е. 1000 лв. В случай на рисково събитие застрахователят ще поеме горницата над 1000 лв. Например, ако щетите от земетресение по дома ви са оценени на 800 лв., то вие ще поемете разходите за ремонт на дома ви. В случай, че възлизат на 10 000 лв., то застрахователят ще ви изплати 9000 лв., заради самоучастието ви в размер на 1000 лв.



**ДОБРЕ Е ДА ЗНАЕТЕ:** Някои компании предлагат опцията самоучастие и по други рискове, включени в полицата, с което се понижава цената ѝ.

### ➔ ПРОВЕРЕТЕ ЗАСТРАХОВАТЕЛНАТА СУМА ПО РИСКА „ЗЕМЕТРЕСЕНИЕ“,

Обичайната практика е сумата/лимитът по риск „земетресение“ да е еднаква с тази за основните покрития – пожар и природни бедствия. Но все пак на пазара се срещат офери, основно при полиците „на лимит“, при които е възможно лимитът/сумата за риска земетресение да е различен от този на пакета с основни рискове.

## РИСК „КРАЖБА“

Това покритие може да включва **различни видове „кражби“** – с **взлом** (с видими следи от навлизане в имота), с **техническо средство** (без видими следи) и **грабеж** (кражба в присъствие на човек в дома). На пазара се предлагат различни варианти – може да се застраховате само за „кражба с взлом“, има пакети с покритие кражба чрез взлом, кражба с техническо средство, грабеж и различни комбинации между тях.



### НАШИЯТ СЪВЕТ

Проверете какво точно се предлага по полицата и при желание да добавите допълнително покритие.

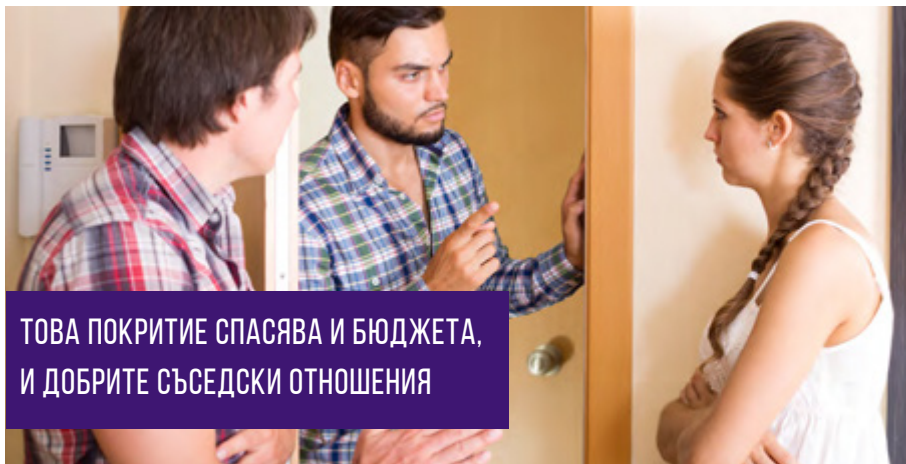
### ЕТО ЗАЩО!

Ако сте се застраховали само за риска „кражба с взлом“, а у дома ви е извършена кражба без следи от проникване (с т.нар. техническо средство, примерно шперц), то застрахователят ще откаже изплащане на обезщетение, просто защото този риск не е покрит по полицата ви.

## ☑ „ОТГОВОРНОСТ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА“

Препоръчително е това покритие да фигурира в полицата ви, особено ако живеете в жилищна кооперация – ще ви спести нерви и пари.

На практика означава, че ако наводните съседите или причините пожар, например, щетите по съседските имоти ще бъдат поети от вашия застраховател, а няма да ги плащате от своя джоб.



**ТОВА ПОКРИТИЕ СПАСЯВА И БЮДЖЕТА,  
И ДОБРИТЕ СЪСЕДСКИ ОТНОШЕНИЯ**

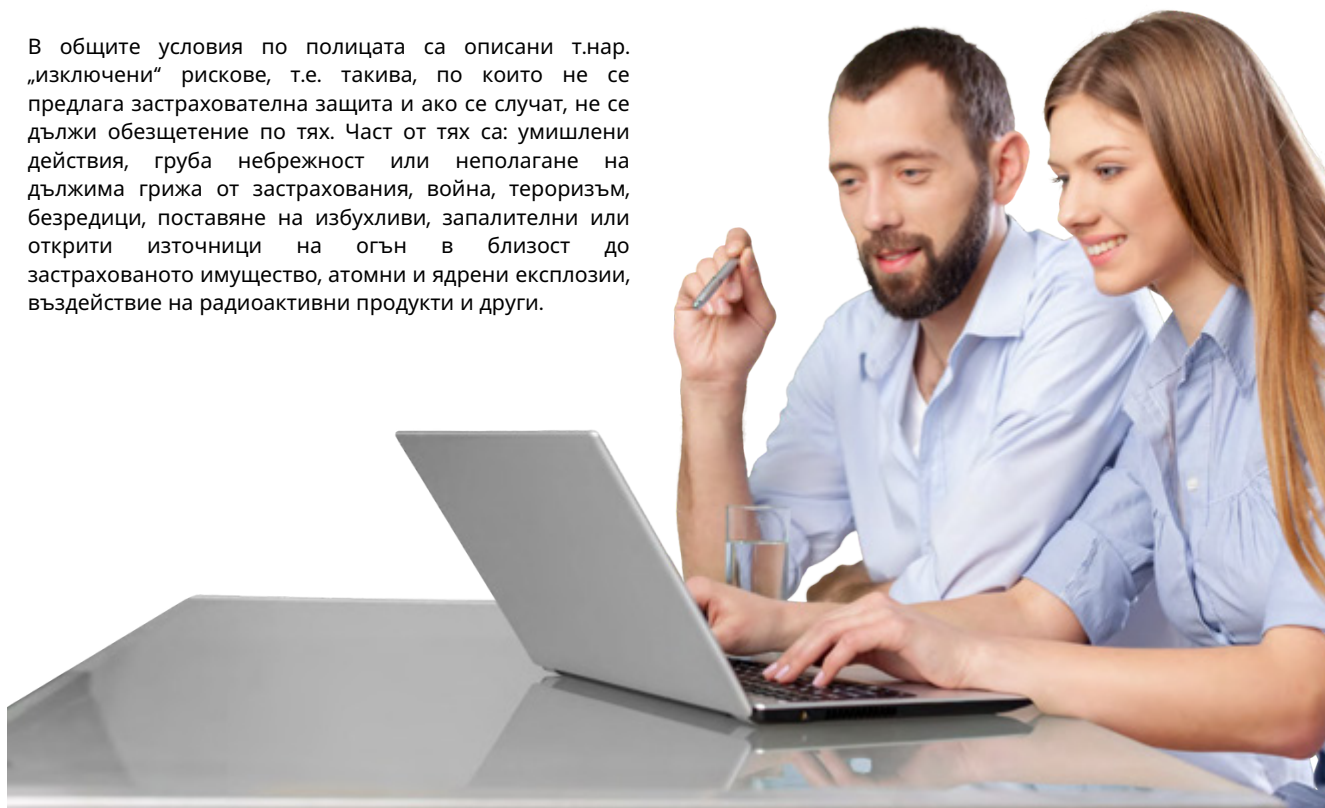
## ☑ РАЗЛИЧНИТЕ РИСКОВИ ПОКРИТИЯ МОГАТ ДА СА С РАЗЛИЧНИ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ СТОЙНОСТИ

Обърнете внимание – за различните рискови покрития по полицата обичайно са определени различни застрахователни стойности. Например, по риск “Кражба” сумата/лимитът може да е 5 000 лв., по “Отговорност към трети лица” – 2500 лв. и т.н.





Проверете ги, като има възможности да ги промените така, че да отговорят на личната ви ситуация и нужди.

## ☑ ИЗКЛЮЧЕНИ РИСКОВЕ: ИНФОРМИРАЙТЕ СЕ КОИ СА!

В общите условия по полицата са описани т.нар. „изключени“ рискове, т.е. такива, по които не се предлага застрахователна защита и ако се случат, не се дължи обезщетение по тях. Част от тях са: умишлени действия, груба небрежност или неполагане на дължима грижа от застрахования, война, тероризъм, безредици, поставяне на избухливи, запалителни или открити източници на огън в близост до застрахованото имущество, атомни и ядрени експлозии, въздействие на радиоактивни продукти и други.



## ЕТО НА КАКВО ТРЯБВА СЪЩО ДА ОБЪРНЕТЕ ВНИМАНИЕ:

-  В полиците фигурират конструктивни изисквания по отношение на имотите, които могат да бъдат застраховани. Като цяло, това могат да са масивни или полумасивни сгради. В общия случай не се застраховат паянтови постройки, сгради в лошо състояние и други. Могат да се намерят оферти за къщи с гредоред, ако са в добро състояние. На пазара се предлагат и покрития за соларни панели.
-  Проверете дали компанията, чиято застраховка искате да закупите, има някои ограничения по отношение на застраховане на имоти в по-рисково местоположение - в непосредствена близост до рискови водоеми, свлачища и т.н.
-  Някои компании не застраховат имоти, които се обитават рядко и се оставят без надзор над 30 дни.
-  По отношение на риска „кражба“ се отчита дали имота е свързан със СОТ и това се отразява върху тарифата по този риск.

## С КАКВИ ДОКУМЕНТИ ДОКАЗВАТЕ, ЧЕ СТЕ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА?

Имуществената застраховка се сключва от собственика на имота. Обикновено при закупуване на полицата не се изисква представянето на документ за собственост, но такъв е необходим при завеждане на претенция. Най-често собствениците разполагат с нотариален акт, но има и други случаи. Затова, ако има друг вид документ за собственост, преди сключване на застраховката, проверете дали компанията го приема за валиден.

Преобладаващата част от дружествата имат практика да приемат наред с нотариален акт и други документи като удостоверение за търпимост, разрешения за строеж, нотариален акт за земята, акт образец 15, удостоверение за въвеждане в експлоатация и други. Някои дружества не изискват документ за собственост при завеждане на претенции за щети до определена сума.

## ПРЕСТАВЕТЕ ПЪЛНА И ТОЧНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИМОТА, КОЕТО ИСКАТЕ ДА ЗАСТРАХОВАТЕ!

Преди да сключите застраховка, трябва да попълните въпросник относно характеристиките и състоянието на имота, местоположението, мерките за охрана и други. Във ваш интерес е да подадете вярна и точна информация. В противен случай рискувате да имате проблеми с евентуалното изплащане на обезщетение.



# 3 ВАЖНИ ВЪПРОСА ПРИ СКЛЮЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВКА ЗА ДОМА ПО ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ

Мечтаният нов дом е на „една крачка“ – остава само банката да ни отпусне ипотечния кредит. Освен с позитивни емоции, този момент е свързан с много административни процедури и значително количество документация. В пакета документи фигурира и имуществена застраховка, а сключването ѝ е задължително при отпускане на ипотечен кредит.



Тази застраховка всъщност е стандартна имуществена полица, към която е добавено специалното условие, че при евентуална щета правото на обезщетение ще бъде ползвано приоритетно от банката за покритието на непогасената част от заема. В клауза по полицата е посочено, че банката-кредитор е ползващо лице по договора.

Нерядко, покрай останалите детайли по кредита, пропускаме да обърнем внимание на условията по предложената ни имуществена застраховка, а и често предпочитаме най-евтиния вариант, за да намалим вноската по заема. Но този подход може да доведе до проблеми, ако нещо се случи с дома ни. Единственият начин да избегнем възможните неприятности е внимателно да се запознаем с условията по предложената полица и ако не ни удовлетворяват, да потърсим по-подходящи за нуждите ни варианти.

**Има някои основни въпроси, на които трябва да се обърне внимание.**

## ПРОВЕРЕТЕ КАК СЕ ФОРМИРА ЗАСТРАХОВАТЕЛНАТА СУМА ПО ПОЛИЦАТА!

По отношение на имуществените полици по ипотечни кредити се прилагат най-общо **два подхода при определяне на застрахователната сума.**

-  **НА БАЗА РЕАЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА** ➔ **Застрахователната сума отразява стойността на имота и не се променя през периода на кредита.**
-  **НА БАЗА ОСТАТЪЧНА СУМА ПО КРЕДИТА** ➔ **Застрахователната сума съответства на дължимото по кредита и съответно намалява с времето.**

**ДОБРЕ Е ДА ЗНАЕТЕ:** Вариантът застрахователната сума да отговаря на остатъчната стойност по кредита не ви предлага пълноценна защита. Той има само едно предимство – по-ниската цена на полицата.

### ➔ ЕТО ЕДИН ПРИМЕР, КОЙТО ОНАГЛЕДЯВА ДВАТА ВАРИАНТА!

С отпуснатите от банката средства сте закупили жилище, чиято реална стойност е 200 000 лв. По ипотеката ви е останало да изплащате 30 000 лв.



- ▶ **Имуществената ви застраховка е на база остатъчна сума по кредита, затова застрахователната сума по нея е 30 000 лв.**

Ако в резултат на тежко рисково събитие жилището ви е напълно унищожено, т.е. щетата е тотална, то застрахователят ще плати 30 000 лв. – лимитът по полицата ви – на банката за погасяване на заема. А вие ще останете без жилището си. Но дори домът да не е бил напълно унищожен, то едно по-сериозно събитие, например наводнение или пожар, може да нанесе вреди, надвишаващи лимита от 30 000 лв. и за отстраняването им ще се наложи да ползвате и собствени средства.

- ▶ **Имуществената ви застраховка е на база реалната стойност на жилището – 200 000 лв.**

При тотална щета на банката ще бъде изплатен остатък от 30 000 лв. по кредита, а вие ще получите 170 000 лв., с които бихте могли да си осигурите ново жилище.

## ПРОВЕРЕТЕ РИСКОВОТО ПОКРИТИЕ НА ПОЛИЦАТА - РАЗШИРЕТЕ ГО ПРИ НУЖДА

Предлаганите от банките имуществени застраховки по ипотечи са със сравнително ограничен набор от покрити рискове – обичайно, пожар и природни бедствия, както и земетресение. С други думи, покрити по полицата са тези рискове, които могат да доведат до много сериозна или тотална щета на ипотекирания недвижим имот.

Друг важен момент е, че движимото имущество обичайно не е част от покритието на имуществените застраховки по ипотечи. Така, в случай на пожар, например, ще бъде изплатено обезщетение за щетите по стените, пода и т.н., но не и за мебелите, техниката в опожареното помещение, тъй като в полицата не фигурира покритие за движимото имущество. Разумно е да го добавите!



**ЗА ПЪЛНОЦЕННА ЗАЩИТА ДОБАВЕТЕ  
НУЖНИТЕ ВИ ПОКРИТИЯ ПО ПОЛИЦАТА  
ПО ИПОТЕКАТА ВИ**

**!** **ДОБРЕ Е ДА ЗНАЕТЕ:** За да си осигурите по-пълноценна и адекватна на нуждите ви защита, може да поискате да бъдат добавени допълнителни покрития по полицата ви или да потърсите друг застрахователен продукт.

## ИМАТЕ ПРАВО ДА ИЗБЕРЕТЕ С КОЙ ЗАСТРАХОВАТЕЛ ДА СКЛЮЧИТЕ ИМУЩЕСТВЕНАТА ПОЛИЦА ПО ИПОТЕКАТА



**ИМАТЕ ПРАВО ДА ИЗБЕРЕТЕ  
С КОЙ ЗАСТРАХОВАТЕЛ ДА  
СКЛЮЧИТЕ ПОЛИЦА ПО  
ИПОТЕКАТА, СТИГА ТЯ ДА  
ВКЛЮЧВА ИЗБРАНИТЕ ОТ  
БАНКАТА МИНИМАЛНИ  
ПОКРИТИЯ.**

При отпускане на ипотечен заем се изисква задължително сключване на застраховка за жилището, което ще бъде закупено с отпуснатите средства. Стандартна практика е банките да предлагат в пакет към кредита и застраховки за дома. В България почти всяка банка има договор с един или повече застрахователи, чиито продукти продава.

Често офертите за кредитополучатели са изгодни, с голяма отстъпка в премията.

Но клиентът има законово право да избере с коя компания ще сключи застраховката, а банката следва да я приеме, ако полицата отговаря на изискванията ѝ за минимално покритие.

**!** При всички случаи, не само когато купувате полица във връзка с ипотечен кредит, е важно да се запознаете внимателно с предложените условия и да прецените дали те отговарят на индивидуалните ви нужди. Имате възможности да поискате модифициране на условията или да потърсите оферти, които да отразяват както конкретните изисквания на банката, така и вашите предпочитания.

# ЗАСТРАХОВКА ЗА ДОМА „В ДЕЙСТВИЕ“: КАКВО ДА ПРАВИМ ПРИ ЩЕТА?

Животът ни показва, че неприятни събития с дома се случват, и то нерядко – било то наводнение от проливни дъждове или от скъсана връзка на пералнята, счупени от градушка прозорци, опожарени стени и мебели заради късо съединение, увреден покрив заради бурен вятър и т.н. Именно в тези ситуации ясно си даваме сметка за смисъла и ползите от застраховката за дома. Тогава тя „влиза в действие“ и ни позволява бързо да възстановим загубите и продължим обичайния си начин на живот

За да сте сигурни, че може да разчитате на застрахователната защита, е важно да знаете как да постъпите в случай на събитие и как да заведете претенция за обезщетение. Тази информация е налична в общите условия по полицата, като там са посочени конкретните условия и срокове. Но преди да „задвижите“ вашата застраховка, ви съветваме да се уверите, че настъпилото събитие е включено в покритието по нея рисковے – просто вижте отново условията.

Например, ако става въпрос за щета от земетресение, то този риск трябва да фигурира в покритието на полицата. В противен случай няма как да очаквате обезщетение.

**Ето кои са основните 5 етапа, през които се преминава в случай на рисково събитие, за да получите обезщетение по полицата ви за дома.**

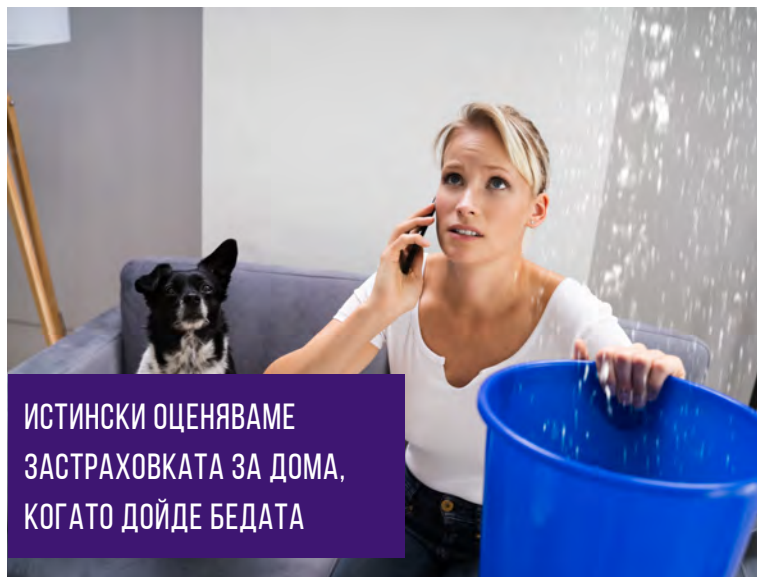
## #1 УВЕДОМЕТЕ СВОЕВРЕМЕННО ВАШИЯ ЗАСТРАХОВАТЕЛ, А АКО СЪБИТИЕТО ГО НАЛАГА И СЪОТВЕТНИТЕ ИНСТИТУЦИИ

Ако естеството на събитието го изисква, незабавно трябва да уведомите компетентните органи – полиция, пожарна и други. Важно е също да вземете мерки за ограничаване на вредите, ако това е приложимо или възможно. Например, при наводнение от повреда на ВиК инсталация се опитайте да спрете водоподаването в имота, при пожар можете да се опитате да го потушите или ограничите, докато пристигнат пожарникарите.



Заедно с това максимално бързо трябва да уведомите застрахователя си за настъпването на рисковото събитие. Конкретните срокове са описани в общите условия на полицата ви, като те могат да са различни при отделните компании. Най-често изискването е това да стане в рамките на 24 часа до 3-5 дни от настъпване на събитието, в зависимост от вида му. Например, при кражба обичайното условие е това да стане в рамките на 24 часа.

Запазете състоянието на увреденото имущество, не се опитвайте да го ремонтирате или възстановявате в предишния му вид, докато не бъде извършен оглед от застрахователя и евентуално от съответния компетентен орган.



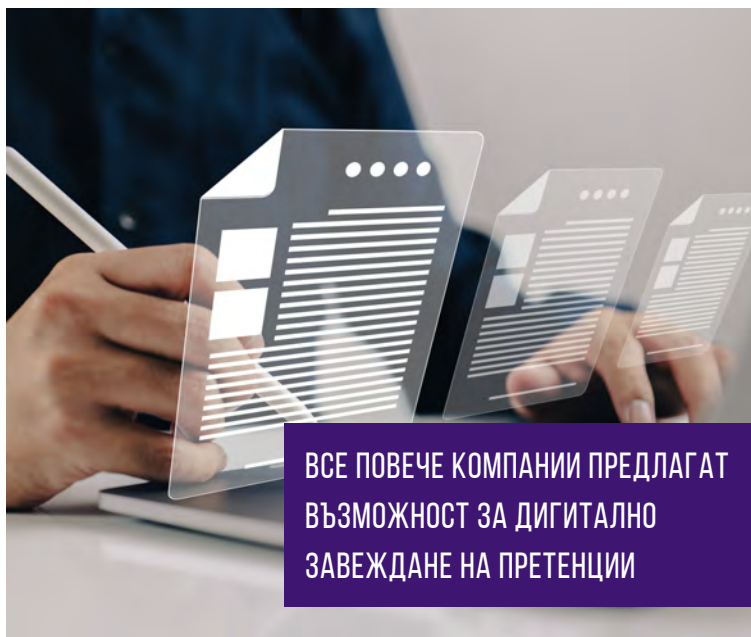
ИСТИНСКИ ОЦЕНЯВАМЕ  
ЗАСТРАХОВКАТА ЗА ДОМА,  
КОГАТО ДОЙДЕ БЕДАТА

## #2 ЗАВЕДЕТЕ ПИСМЕНА ПРЕТЕНЦИЯ ЗА ОБЕЗЩЕТИЕ

Ясно е, че за да получите обезщетение, трябва да отправите претенция към вашия застраховател. Тя е в писмен вид, като можете да я заведете в офис на компанията, да я изпратите по пощата с обратна разписка или да я пратите по мейл, посочен от вашия застраховател. Все повече компании предлагат възможност за дигитално завеждане на претенции – било то чрез секция в сайта или мобилно приложение.

В претенцията опишете обстоятелствата, свързани с настъпването на събитието, както и вредите, причинени на имуществото ви в тази връзка. Изисква се също да предоставите пълни и точни данни за банковата сметка, по която да се преведе обезщетението. Следва да предоставите и документ за собственост. Някои компании не изискват такъв при по-малки щети – проверете дали това е валидно във вашия случай.

В зависимост от вида на събитието към претенцията се прилагат документи, с които се установяват обстоятелствата около него, както и нанесените вреди. Например, при пожар се изисква служебна бележка от служба за пожарна безопасност и защита на населението, при бури, градушки – от хидрометеорологична служба, при земетресение – сеизмологичен институт, при кражби, злоумишлени действия на трети лица – МВР, разследващи органи. Различни могат са документите, с които удостоверявате вредите от събитието – снимки, чертежи, експертизи, протоколи, списъци с липсващо имущество и т.н. Вашият застраховател ще ви информира какви точно документи ще са ви необходими при завеждане на претенцията.



## #3 УСТАНОВЯВАНЕ И ОЦЕНКА НА ЩЕТИТЕ

Два са основните начини за оценка на нанесените по имота вреди – по документи и чрез оглед от вещи лица на застрахователя.



### ➔ ПО ДОКУМЕНТИ

Обичайно се прилага при по-малки по размер щети, например под 1000 лв., и при писмено одобрение за това от страна на застрахователя. От вас се очаква да представите изрядни документи за извършени дейности по отстраняване на щетите, например фактури, стокоски разписки и други. Застрахователят има право да провери извършените работи.

### ➔ ЧРЕЗ ОГЛЕД НА МЯСТО ОТ ВЕЩИ ЛИЦА

Прилага се при по-значими щети и/или при специфични особености около възникналото събитие. Съставя се опис на констатираните щети, въз основа на който се изчислява дължимото обезщетение. Има и застрахователи, които дават опция за виртуален оглед – чрез смартфон или таблет.



## #4 ОПРЕДЕЛЯНЕ РАЗМЕРА НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО

Смисълът на застраховката на дома е чрез обезщетението да го върнете в такова състояние, в каквото е бил преди рисковото събитие, а не да спечелите или значително подобрите състоянието на имота. Затова размерът на обезщетението отразява реално нанесените щети, така както са оценени от експертите на застрахователя. Те базират оценките си на обективни показатели и ползват общоприети справочници за цените в строителството.

### ✓ ПРИ ТОТАЛНА ЩЕТА

Ако имуществото ви е напълно унищожено в резултат на събитието, то тогава щетата е „тотална“. В този случай се изплаща обезщетение до размера на застрахователната сума по полицата.

### ✓ ПРИ ЧАСТИЧНА ЩЕТА - ВЛИЯНИЕ ОКАЗВАТ НЯКОИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

При определяне на размера на обезщетението при частични щети, наред с оценката на реалната стойност на вредите по имота, влияние оказват някои допълнителни условия по полицата ви.

#### ➔ ЛИМИТ НА ОТГОВОРНОСТ ПО ДАДЕН РИСК

Ако сте застраховали движимото си имущество на лимит от 5000 лв., то това е и максимумът, който може да получите, независимо, че изгорялата ви покъщнина, например, струва 20 000 лв.

#### ➔ БАЗА ЗА ФОРМИРАНЕ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО

Тя е посочена в полицата ви – дали е **на база възстановителна стойност или на база на действителна стойност**. При първия вариант „на възстановителна стойност“, най-общо казано, се изплаща обезщетение в размер, достатъчен да възстановите увреденото или унищоженото имущество. При формиране на обезщетения на база „действителна стойност“ се отчита овехтяването на имуществото и в тази връзка сумата, която се изплаща, се намалява със съответния процент на овехтяване.

#### ➔ НАЛИЧИЕ НА УСЛОВИЕТО „САМОУЧАСТИЕ“ ПО ДАДЕНИ РИСКОВЕ

То означава, че участвате с определена сума или до определен процент в размера на обезщетението. Например, ако застрахователната сума по риска „земетресение“ по вашата полица е 50 000 лв., а самоучастието е 2%, т.е. 1 000 лв., в случай на рисково събитие застрахователят ще поеме горницата над 1000 лв.



ПРИ ФОРМИРАНЕ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО  
СЕ ОТЧИТАТ И НЯКОИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ  
УСЛОВИЯ ПО ПОЛИЦАТА

## ➔ НАЛИЧИЕ НА УСЛОВИЕТО „ПЪРВИ РИСК“

То означава, че застрахователят поема отговорност за обезщетяване в пълен размер на понесените загуби в резултат на първото застрахователно събитие през периода на застраховката, но в рамките на застрахователната сума. Например, наводнение от горния етаж причинява щети във Вашия апартамент на стойност 5 000 лв. Застрахователят ще плати това обезщетение в пълен размер, но ако в срока на полицата се случи друго събитие, следващото обезщетение няма да покрива в пълен размер щетите.

## ➔ НАЛИЧИЕ НА ПОДЗАСТРАХОВАНЕ, Т.Е. ИМОТЪТ Е ЗАСТРАХОВАН НА СУМА, ПО-НИСКА ОТ РЕАЛНАТА МУ СТОЙНОСТ



Обичайна практика е в застрахователните договори да фигурира законното условие за пропорционално обезщетяване, т.е. обезщетението се определя според съотношението между застрахователната сума и реалната (действителна или възстановителна) стойност на имуществото. И в това има логика – вие плащате премия, по-ниска от необходимата за пълноценна защита и затова може да получите пропорционално по-нисък размер на обезщетение.

Например, домът ви струва 150 000 лв., а имуществената ви полица е за 75 000 лв. и сте платил съответната по-ниска премия. Случва се щета за 10 000 лв. Заради наличието на подзастраховане застрахователят е в правото си да не заплати пълния размер на щетата, а пропорционална част от нея.

## ☑ НАШИЯТ СЪВЕТ

Всички описани по-горе условия и фактори, влияещи върху размера на обезщетението, са изброени в условията по вашата полица. Затова е наистина важно да се информирате за тях още, когато купувате застраховката. Тогава може да ги коригирате или промените, за да отговарят по-добре на нуждите и очакванията ви. Помощ и насоки може да получите от вашия застраховател.

## #5 ИЗПЛАЩАНЕ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕТО

Застрахователното обезщетение се изплаща по банков път в срок до 15 работни дни, считано от датата на представяне на всички документи, необходими за установяване на събитието и размера на плащането.

