



# Korteriühistu kindlustus

Mida kindlustuslepingu sõlmimisel tähele panna

Külli Kaldamäe  
PZU Ettevõtte vara ja tehniliste  
riskide tootejuht  
Mai 2024



## Kindlustuslepingu dokumentid

- Kindlustuspoliis
- Kindlustuslepingute üldtingimused
- Varakindlustuse tingimused
- Vastutuskindlustuse tingimused

# Tingimused

1

Täpsustav eritingimus

2

Laiendav eritingimus

3

Kitsendav eritingimus

## **Tüüptingimused**

Pikk ja põhjalik  
universaalne tekst





## Kindlustatud ese

- Korteriomanike kaasomandis olevad hoone osad, mis on vajalikud hoone püsimiseks ning mille eemaldamisel kahjustatakse korteriomanike õigusi või muudetakse hoone välisilmet nagu näiteks hoone kandvad konstruktsioonid, hoone välispiirded, hoone ühiskasutuses olevad ruumid ja nende osad (trepikojad, keldrid, liftid jms); hoone ühiskasutuses olevad tehnosüsteemide osad (elektri-, gaasi-, kütte-, veevarustus-, kanalisatsiooni-, ventilatsiooni-, jahutus-, tulekustutus-, side- ja signalisatsioonisüsteemid).
- Hoonega koos on kindlustatud ka kindlustatud isikule kuuluvad hoone väliskülgedele või katusele paigaldatud ja statsionaarselt kinnitatud antennid, markiisid, jälgimiskaamerad, valgustid jmt ning kindlustatud isiku territooriumil paiknevad hoone juurde kuuluvad rajatised nagu valgustid, tõkkepuud, kuni 20m<sup>2</sup> suurused varjualused jmt (kokku kuni 15 000 euro väärtuses).
- Koos hoonega on kindlustatud hoonevälised kommunikatsioonitrassid nagu gaasi-, õli-, kütte- veevarustus-, kanalisatsiooni- ja aurutorustikud ning elektrijuhtmed kuni kinnistu piirini kuid kinnistu piires mitte kaugemale kui üldühendusteni (liitumiskohtadeni) välja.



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!

## Kindlustatud ese ei ole



- korteri eriomandi osaks olevad hoone osad, mille eemaldamine ei kahjusta ehitise mõttelisi osi ja teiste korterivaldajate õigusi (näiteks korteri mittekandev vahesein, põrand, ripplagi, siseviimistlus, sanitaartechnika, sisseehitatud mööbel, elektri-, gaasi-, kütte-, veevarustus-, kanalisatsiooni-, ventilatsiooni-, jahutus-, tulekustutus, side- ja signalisatsioonisüsteemi osad, millest on sõltuv ainult üks korteriomantik).
- Kui kindlustuslepingus ei ole märgitud teisiti, ei loeta kindlustatud rajatiseks kindlustuskoha territooriumil asuvaid parkimisplatse, sõidu- ega kõnniteid, pinnast, tenniseväljakuid, basseine, tiike, üle 20m<sup>2</sup> pinnaga väiksehooneid ja rajatisi;
- Taimed, haljastus



Täpsemalt loe kindlustusseltsi tingimustest!



## Kindlustussumma ja kindlustusväärtus

- Kindlustussumma on suurim väljamakstav summa ühe kindlustusjuhtumi kohta.
- Kindlustusväärtus on kindlustatud eseme taastamisväärtus kindlustusjuhtumi toimumise ajal (uue samalaadse ehitise taastamise kulud)
- Kindlustuslepingu raames on kindlustusvõtjal kohustus teatada kindlustusandjale õige kindlustusväärtus.
- Kui kindlustussumma ei erine kindlustusväärtusest üle 10%, loobutakse alakindlustuse rakendamisest

### → Näide:

Kindlustussumma on poliisil 1'000'000 EUR

Tegelik taastamisväärtus on 1'440'000 EUR.

Tegemist on 30% alakindlustusega.

St et kahjude korral on võimalik hüvitada 70% kahjust miinus omavastutus.



## Kindlustusjuhtumid

- Tulekahju
- Veeavarii
- Vandalism
- Torm
- Üleujutus
- Kogurisk
- *(elektririkke, seadmerikke kindlustus)*



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!



## Tulekahju

Tulekahju puhul hüvitatakse kindlustatud esemele tekkinud kahju, mille põhjuseks on näiteks:

- tuli, sellest tingitud suits, tahm ja tulekustutusvesi;
- pikselöögi otsetabamus;
- plahvatus, sh lõhkekeha plahvatus;
- õhusõiduki, selle osade või laadungi allakukkumine.

Kindlustuslepingut sõlmides on eelduseks, et kindlustatav objekt vastab nõuetele. Juhul kui hoone on renoveeritud, siis eeldatakse, et hoone on renoveeritud vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vastasel juhul, kui toimub kahjujuhtum ja kahju tekkepõhjus on põhjuslikus seoses õigusaktidele mittevastavusega, võib kindlustusandja hüvitist vähendada või teatud juhtudel ka hüvitamisest keelduda, kui kindlustuslepingus on selline välistus toodud.



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!



## Veeavarii

Veeavarii puhul hüvitatakse kindlustatud esemele tekkinud kahju, mille põhjuseks on näiteks:

- hoonesise veevarustus-, kanalisatsiooni-, kütte-, jahutussüsteemi või nende osade purunemise tõttu väljavoolanud vesi, reovesi või muu vedelik või väljatunginud aur;
- hoonesise sadevee äravoolutorustiku või selle osa purunemise tõttu väljavoolanud vesi;
- *hoone sisekanalisatsioonisüsteemi ummistuse tagajärjel väljavoolanud vesi, reovesi või muu vedelik;*
- sprinkler- või muu veekustutussüsteemi purunemine või põhjendamatu töölerakendumine;

Ei hüvitata näiteks:

- kahju, mis on tekkinud järk järgult pika aja kestel või pikaajalise protsessi tõttu nagu kõdunemine, hallitamine, vamm vms;
- kahju, mis on põhjustatud liigniiskusest, kondensaadist, puhastus- või koristusveest;
- väljavoolanud vee või muu vedeliku maksumust.



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!

# Vandalism

Vandalismi puhul hüvitatakse kindlustatud esemele tekkinud kahju, mille põhjuseks on näiteks:

- vara õigusvastane rikkumine või hävitamine kolmanda isiku poolt;
- maismaasõiduki otsasõit, kui seda ei hüvitata liikluskindlustuse seaduse alusel.
- Lisaks hüvitatakse kindlustatud esemeks oleva ehitise klaaspinna purunemise kahju.

Ei hüvitata näiteks:

- Klaaspindade kahjude korral termilist purunemist, paigaldusviga jmt



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!



# Torm

Tormi puhul hüvitatakse kindlustatud esemele tekkinud kahju, mille põhjuseks on näiteks:

- torm;
- rahe;
- tormi tõttu kindlustatud esemele langenud puu või muu ese.

Torm on tuulepuhang, mille tugevus on vähemalt *18 meetrit sekundis*. Kui tuule kiirust pole võimalik kindlaks määrata, peetakse tormiks tuult, mis on tekitanud kindlustuskoha ümbruses laitmatus seisukorras olevatele ehitistele või esemetele kahju.

Ei hüvitata näiteks:

- kahju, mille otseseks või kaudseks põhjuseks on üleujutus, sh tormi tõttu tekkinud üleujutus (selline kahju on kindlustatav üleujutuse riski alt);
- kahju, mille põhjuseks on ehitise sulgemata avade või ehitustarindite kaudu ehitisse tunginud sademed, v.a juhul, kui avad tekkisid tormi tõttu;



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!



# Üleujutus

Üleujutuse all mõistetakse ainult looduslikku üleujutust, mille on põhjustanud torm, sademed või veekogu üleujutus.

Looduslik üleujutus tähendab erakorralist veetaseme tõusu, mille tõttu tekkinud ebaharilikku veehulka ei suuda maapind ja projektikohaselt rajatud kuivendussüsteem (sh drenaazi- ja kanalisatsioonisüsteem) vastu võtta.

Ei hüvitata näiteks:

- kahju, mis on põhjustatud vee liikumisest allpool maapinda tungides hoonesse üksnes läbi maa-aluse konstruktsiooni (nt maapinnasine vesi tungib läbi seinakeldrisse).



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!



## Kogurisk (laiendatud kindlustus, komplekskindlustus)

Hüvitamisele kuuluvad kahjud, mis ei ole kindlustustingimustes välistatud.

Ei hüvitata näiteks:

- kahju, mille põhjuseks on ebakvaliteetne projekteerimis-, ehitus- või remonditöö;
- kahju, tekkis kindlustuskohas toimuva ehitus- või remonditegevuse tõttu;
- kahju, mille põhjuseks on ehitise vajumine, pragunemine;
- *Elektrihäirest tekkinud kahju*
- ...



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!

## Üldised välistused



- sõjategevus, terrorismiakt, mäss, rahvarahutus, streik, ülestõus, revolutsioon, riigipööre, erakorraline seisukord, sundvõõrandamine, konfiskeerimine või muu samalaadne sündmus;
- tuumaenergia kasutamine mis tahes eesmärgil või selle kontrolli alt väljumine, radioaktiivne kiirgus ja radioaktiivne saastumine, asbest;
- lõhkamis- või kaevandustööd;
- küberkuritegevus või tarkvara viga;
- kindlustatud eseme hoolduse ja tehnilise kontrolli kulud, samuti hooldustööde või hooldusremondi käigus väljavahetatava seadme osa maksumus;
- enne kindlustusjuhtumit ametivõimude nõuetest ja ettekirjutustest tekkinud kulud;
- ...



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!

## Ohutusnõuded



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!

- Kindlustusvõtja on kohustatud järgima ohutusnõudeid, mis tulenevad Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, seadmete tootjate kasutusjuhenditest ja kindlustuslepingust;
- Ennekõike tuleb järgida kõiki õigusaktidega reguleeritud tuleohutusnõudeid;
- Küttesüsteem tuleb projekteerida ja paigaldada ning seda tuleb kontrollida ja hooldada vastavalt tehnilisele normile ja tootja juhisele ning ohutusnõuetes ettenähtule selliselt, et küttesüsteem täidaks oma otstarvet ja oleks välistatud tulekahju tekkimine ning plahvatuse või muu õnnetuse toimumine;
- Elektripaigaldist tuleb kasutada nõuetekohaselt, sealhulgas peab olema teostatud elektripaigaldise audit vastavalt seaduses ettenähtud korrale;
- Katuseid, vihmavee- ja reoveetorustikke, drenaaže ning settekaevusid tuleb regulaarselt hooldada ja kontrollida. Hoone kanalisatsioonil peab olema paigaldatud vee sissevoolu takistav tagasisivooluklapp või pump;
- Hoone veevarustus-, kanalisatsiooni- ja küttesüsteemi tuleb korrapäraselt hooldada ja kaitsta külmumise eest. Kasutusvälisel perioodil ja külmal aastaajal ilma piisava kütteta hoonetes või hoone osades paiknevad veevarustus-, kanalisatsiooni- ja küttesüsteemid tuleb sulgeda, tühjendada ja tühjana hoida;
- Talveperioodil peab olema korraldatud regulaarne lume- ja jääkoristus hoone konstruktsioonidelt ning libedustõrje kindlustuskoha sõidu- ja kõnniteedel;

## Kindlustusrisk ja kindlustusriski võimalikkuse suurenemine

- Kindlustusriski suurendavaks loetakse asjaolu, mis suurendab kindlustusjuhtumi toimumise tõenäosust või tekkiva kahju suurust. Kindlustusvõtja ei või ilma kindlustusseltsi nõusolekuta kindlustusriski suurendada.
- Kindlustusriski suurendavateks olulisteks asjaoludeks loetakse eelkõige riskiasjaolude muutumist nagu näiteks sprinklersüsteemi väljalülitamist, tulekahjusignalisatsiooni eemaldamist jne.
- Samuti saab pidada kindlustusriski suurendavaks asjaoluks ehitustöödega alustamist.



Täpsemalt loe kindlustusseltside tingimustest!

## Millest sõltub kindlustusmaks

- Kindlustatud vara asukoht
- Kindlustussumma suurus
- Kindlustuskaitse ulatus
- Riskiasjaolud
- Omavastutuse suurus
- Kahjuajalugu





# Täna kuulamast

Küll Kaldamäe

[kylli.kaldamae@pzu.ee](mailto:kylli.kaldamae@pzu.ee)