

**OPŠTI USLOVI ZA OSIGURANJE STAMBENIH OBJEKATA  
(ABEH Osnovno 2009)**

- Član 1. Osigurani rizici i štete  
Član 2. Osigurane stvari i troškovi  
Član 3. Obaveze ugovarača osiguranja pre nastanka osiguranog slučaja  
Član 4. Obaveze ugovarača osiguranja nakon nastanka osiguranog slučaja  
Član 5. Osigurana vrednost  
Član 6. Naknada štete  
Član 7. Podosiguranje  
Član 8. Isplata naknade, popravak, ponovna nabavka  
Član 9. Postupak veštačenja  
Član 10. Regres  
Član 11. Prilagođavanje vrednosti

**Član 1.  
Osigurani rizici i štete**

**Osigurani rizici**

1. Požarni rizici
    - 1.1. Požar je vatra koja se uz štetno delovanje širi sopstvenom snagom (vatra koja prouzrokuje štetu).
      - 1.1.1. Nisu osigurane:
        - štete zbog izlaganja otvorenoj vatri, tinjanja i štete na električnim uređajima zbog uticaja električne energije kao što su povećanje jačine struje, previsoki napon, greške na izolaciji, kratki spoj, uzemljenje, greške na kontaktima, otkazivanje uređaja za merenje regulaciju i sigurnost, iskrenje, preopterećenje i slično.
      - Štete iz stava 1 nisu osigurane čak ni ako pritom dođe do pojava kao što su svetlost, toplota ili pojave koje su slične eksploziji.
      - Štete iz stava 1 su osigurane ako nastanu kao neizbežna posledica štete.
    - Ako zbog takvih šteta dođe do požara ili eksplozije, onda je šteta koja nastane na taj način osigurana.
  - 1.2. Udar groma je neposredno delovanje snage ili toplote groma na stvari (direktan udar groma).
    - 1.2.1. Nisu osigurane:
      - štete na električnim uređajima zbog previsokog napona ili indukcije zbog udara groma ili atmosferskog pražnjenja (indirektan udar groma).
      - Ako štete iz stava 1 dovedu do požara ili eksplozije, onda je šteta koja nastane na taj način osigurana.
  - 1.3. Eksplozija je iznenadna sila koja nastaje zbog naglog širenja gasova ili para.
  - 1.4. Pad letelice je pad ili udar vazdušne ili svemirske letelice, satelita, njenih delova ili tereta.
2. Elementarne nepogode
    - 2.1. Oluja je vetar koji je uslovljen klimatskim promenama čija brzina na mestu osiguranja iznosi više od 62 km/h.
      - Za utvrđivanje brzine u pojedinom slučaju merodavna je informacija Državnog hidrometeorološkog zavoda.
    - 2.2. Grad je padavina koja se sastoji od nepravilnih zrna leda.
    - 2.3. Pritisak snežnih masa je uticaj sile zbog prirodno nakupljenih masa snega ili leda koje miruju.
    - 2.4. Odron/udar kamenja je geološkim pojavama uslovljeno odvajanje i pad kamenja.
    - 2.5. Klizanje tla je pomeranje mase tla ili kamenja na klizištu koje se nalazi ispod površine.
    - 2.6. Nisu osigurane, čak ni kao neizbežna posledica štete:
      - 2.6.1. zbog lavina ili vazdušnog pritiska od lavina, olujne plime, visokog vodostaja, poplave ili naplavina;
      - 2.6.2. zbog uticaja vazdušne struje ili pritiska koji prouzrokuju vazdušne ili svemirske letelice;
      - 2.6.3. zbog padavine vode i zbog nje prouzrokovanih začepjenja.
        - Štete zbog vode od otapanja ili padavina osigurane su ako voda proдре u zgradu iako su čvrsti delovi zgrade ili uredno zatvoreni prozori i spoljašnja vrata oštećeni ili uništeni zbog štetnog događaja.
      - 2.6.4. zbog pomeranja masa tla ili kamenja koje je prouzrokovano građevinskim ili rudarskim aktivnostima;
      - 2.6.5. zbog ulegnuća tla;
      - 2.6.6. zbog trajnog uticaja vremenskih prilika ili okoline;
      - 2.6.7. koje nastanu zbog toga što su se osigurani objekat ili njegovi delovi nalazili u trošnom stanju;

- 2.6.8. koje nastanu zbog toga što se delovi objekta tokom novogradnje, pregradnje ili dogradnje još nisu potpuno ili dovoljno čvrsto povezali sa ostalim delom objekta ili su se delovi objekta odvojili od ostatka;
- 2.6.9. na staklenim površinama svih vrsta (uključujući pleksiglas, akril i dr.) i staklima tela za rasvetu;
- 2.6.10. na spoljašnjem uređenju bilo koje vrste, npr. ograde, spoljašnje osvetljenje, antene, solarni uređaji, markize i ostale pokretne stvari na otvorenom;
- 2.6.11. oštećenja bez uticaja na upotrebljivost, funkciju ili trajanje korišćenja stvari ne smatraju se osiguranim rizikom.

**Osigurane štete**

3. Osigurane štete  
Osigurane su štete koje nastanu:
  - 3.1. zbog neposrednog uticaja osiguranog rizika (štete);
    - Neposrednim uticajem oluje smatra se i slučaj kada delovi objekta, drveće, stubovi ili slični predmeti padnu na osigurane stvari.
  - 3.2. kao neizbežna posledica štete;
  - 3.3. zbog gubitka stvari zbog štete;
  - 3.4. kao posledica štete zbog gašenja, rušenja ili čišćenja.
4. Nisu osigurane štete koje nastanu kao neposredna ili posredna posledica uticaja:
  - 4.1. ratnih zbivanja bilo koje vrste, sa objavom rata ili bez nje, uključujući sve nasilne radnje država i sve nasilne radnje političkih i terorističkih organizacija;
  - 4.2. unutrašnjih nemira, građanskog rata, revolucije, pobune, ustanka;
  - 4.3. svih vojnih ili službenih mera koje su povezane sa spomenutim događajima (tačke 4.1. i 4.2.);
  - 4.4. zemljotresa ili drugih vanrednih prirodnih katastrofa;
  - 4.5. nuklearne energije, delovanja radioaktivnih izotopa ili jonizujućeg zračenja.

**Član 2.**

**Osigurane stvari i troškovi**

1. Osigurane stvari
  - 1.1. Osigurani su na polisi navedeni objekti i u uslovima navedene stvari koje se nalaze u vlasništvu ugovarača osiguranja.
    - Kod korišćenja u preduzetničke i poljoprivredne svrhe za pokretne stvari i prateće objekte na osnovu ovog ugovora o osiguranju načelno ne postoji osiguravajuća zaštita.
  - 1.2. Tuđi objekti i tuđe stvari su osigurane samo na osnovu posebnog sporazuma i samo ako naknada štete ne može da se ostvari na osnovu nekog drugog ugovora o osiguranju.
  - 1.3. Stambene zgrade su osigurane zajedno sa svim sastavnim građevinskim delovima ispod i iznad nivoa zemlje. U sastavne delove objekta spadaju i:
    - 1.3.1. uređaji za zaštitu od groma;
    - 1.3.2. električne, plinske i vodovodne instalacije zajedno sa priborom, ali bez priključenih uređaja i naprava;
    - 1.3.3. sanitarni uređaji (WC oprema, uređaji za kupanje i pranje);
    - 1.3.4. postrojenja za grejanje, pripremu tople vode, ventilaciju, klima uređaji, solarni uređaji na objektu ili osiguranom zemljištu;
    - 1.3.5. liftovi.
  - 1.4. Osiguranjem je obuhvaćena i sledeća oprema zgrade ako je u vlasništvu vlasnika zgrade:
    - 1.4.1. fiksno ugrađeni pregradni zidovi, međuetažne konstrukcije, zidne i plafonske obloge, ali ne i ugrađeni nameštaj;
    - 1.4.2. zidane peći;
    - 1.4.3. markize, žaluzine i rolete zajedno sa radnim elementima;
    - 1.4.4. balkonske obloge;
    - 1.4.5. spoljašnje antene;
    - 1.4.6. portafoni, automatika za ulazna vrata;
    - 1.4.7. uređaji za javljanje požara, alarmni uređaji;
    - 1.4.8. spoljašnja tela za rasvetu.
2. Osigurani troškovi
  - 2.1. Osigurani troškovi su prouzrokovani razumnim pokušajem ugovarača osiguranja da spreči nastupanje osiguranog slučaja, odnosno da se ograniče i umanje njegove štetne posledice, čak i onda ako su ti pokušaji ostali bez uspeha.
  - 2.2. Sledeći troškovi osigurani su dodatno sumom osiguranja na prvi rizik u visini od 3% na polisi navedene ukupne sume osiguranja.
    - 2.2.1. Troškovi gašenja požara su troškovi suzbijanja požara, osim troškova u skladu sa odredbama iz tačke 2.5.

- 2.2.2. Troškovi pomeranja i zaštite su troškovi koji nastaju kada se u svrhu obnove ili ponovne nabavke osigurane stvari moraju pomerati, menjati ili zaštititi druge stvari. Pre svega su to troškovi demontaže i remontaže mašina ili uređaja kao i probijanja, rušenja ili ponovne izgradnje delova objekta.
- 2.2.3. Troškovi rušenja i raščičavanja su troškovi delatnosti na mestu osiguranja koje se odnose na osigurane stvari i to troškovi rušenja ostataka delova koji su pogođeni štetom kao i raščičavanja, uključujući sortiranje ostataka i otpada.  
Pod tim se ne podrazumevaju troškovi odvoza u skladu sa tačkom 2.2.4.
- 2.2.4. Troškovi odvoza su troškovi pregleda, odvoza, obrade i deponovanja osiguranih stvari koje su oštećene zbog osiguranog slučaja.
- 2.3. Osigurani su troškovi građevinskih popravki koje su u skladu sa zakonskim ili službenim propisima dokazivo potrebni posle štete koja je nastala zbog požara i za koju mora da se isplati naknada. Za navedene troškove ugovara se dodatna suma osiguranja u iznosu do 3% ukupne sume osiguranja. Naknada za ove troškove ograničena je u svakom slučaju na 30% naknade za štete na objektu.
- 2.4. Troškovi privremenog smeštaja, odnosno gubitka najamnine osigurani su u okviru ukupne sume osiguranja kao što je opisano:
- ako zbog štete osigurani objekat bude tako oštećen da lice koje je stan uzelo u najam u tom objektu u skladu sa odredbama zakona ili ugovora o najmu sme u potpunosti ili delimično da uskrati plaćanje najamnine, tada GRAWE naknađuje na taj način izgubljenu najamninu;
  - ako stan, koji je u osiguranom objektu nastanjen od ugovarača osiguranja, zbog štetnog događaja u potpunosti ili delimično više ne može da se koristi, onda GRAWE naknađuje vrednost najamnine za deo stana koji ne može da se koristi, ako od ugovarača osiguranja ne može da se zahteva korišćenje neoštećenog dela stana.
- Kao vrednost najamnine uzima se zakonska ili uobičajena najamnina u tom mestu za stanove iste vrste, veličine i položaja. Odšteta se ograničava na štetu koju je ugovarač osiguranja dokazivo pretrpeo.
- Najamnina ili vrednost najamnine se naknađuje samo do kraja meseca u kojem stan može ponovno da se koristi, a najviše tokom šest meseci po nastanku štetnog događaja.
- 2.5. Nisu osigurani:
- 2.5.1. troškovi koji su bili prouzrokovani narušavanjem zdravlja pri ispunjavanju dužnosti spašavanja;
- 2.5.2. troškovi usluga vatrogasaca ili drugih službi koje deluju u javnom interesu ili po službenom nalogu.

### Član 3.

#### Obaveze ugovarača osiguranja pre nastanka osiguranog slučaja

1. Ugovarač osiguranja je dužan da redovno održava osigurane stvari, a naročito krov osiguranog objekta.
2. Pravna posledica u slučaju neispunjavanja obaveza pre nastanka osiguranog slučaja:  
Ako ugovarač osiguranja ne ispunji neku od propisanih ili ugovorenih obaveza dužan je da GRAWE-u nadoknadi štetu koja je nastala zbog tog neispunjavanja.

### Član 4.

#### Obaveze ugovarača osiguranja nakon nastanka osiguranog slučaja

1. Obaveza smanjenja štete
  - 1.1. Ugovarač osiguranja je dužan, a u skladu sa mogućnostima:
    - da se pobrine za očuvanje, spašavanje ili ponovno sticanje osiguranih stvari;
    - da zatraži od GRAWE-a uputstva o postupanju i da se istih i pridržava. Ovo pre svega važi za štete zbog izlivanja vode: za određivanje mesta izlivanja i za veštačko isušivanje potrebna je prethodna saglasnost GRAWE-a.
  2. Obaveza prijave štete  
Ugovarač osiguranja je dužan da bez odlaganja, ali najkasnije u roku od tri dana od dana saznanja, obavesti GRAWE o nastanku osiguranog slučaja. Štete zbog požara, eksplozije, provalne krađe, obične krađe i pljačke moraju da se bez odlaganja, ali najkasnije u roku od tri dana od dana saznanja, prijave nadležnoj policijskoj stanici. U prijavi obavezno moraju da se navedu sve stvari koje su uništene, oštećene ili nestale zbog nastanka osiguranog slučaja.
  3. Obaveza utvrđivanja štete

- 3.1. GRAWE-u, prema mogućnosti, mora da bude dozvoljena svaka istraga koja je potrebna za utvrđivanje postojanja njegove obaveze, iznosa ili obima naknade.
- 3.2. Ugovarač osiguranja mora da pomogne GRAWE-u u utvrđivanju štete i na njegov zahtev, o sopstvenom trošku, da dostavi GRAWE-u sve potrebne pisane dokaze (npr. računi, zapisnici, potvrde).
- 3.3. Kod šteta na objektu ugovarač osiguranja je dužan, o sopstvenom trošku, da dostavi GRAWE-u overeni izvod iz zemljišne knjige prema stanju na dan štetnog događaja.
- 3.4. Stanje prouzrokovano štetom ne sme da se menja bez saglasnosti GRAWE-a sve dok se šteta u potpunosti ne utvrdi, osim ako je takva promena potrebna zbog smanjenja štete ili služi javnom interesu.
4. Pravna posledica u slučaju neispunjavanja obaveza nakon nastanka osiguranog slučaja  
Ako ugovarač osiguranja ne ispunji neku od propisanih ili ugovorenih obaveza dužan je GRAWE-u da nadoknadi štetu koja je nastala zbog tog neispunjavanja.

### Član 5.

#### Osigurane vrednosti

1. Kao osigurana vrednost objekta može biti ugovorena samo nova vrednost.
  - 1.1. Nova vrednost je cena ponovne izgradnje po cenama na mestu gde se objekat nalazi, uključujući troškove planiranja i konstruisanja.
  - 1.2. Kao nova vrednost predmeta za svakodnevnu upotrebu smatraju se troškovi ponovne nabavke novih stvari iste vrste i kvaliteta.
2. Kod stvari sa istorijskom ili umetničkom vrednošću, čiju vrednost uopšteno uzevši starenje ne smanjuje, nezavisno od tačaka 1.1. do 1.2., kao osigurana vrednost uzima se tržišna vrednost.  
Tržišna vrednost pokretne stvari je njena prodajna cena koja može da se postigne na tržištu.  
Tržišna vrednost objekta je njegova prodajna cena koja može da se postigne na tržištu, pri čemu se vrednost zemljišta ne uzima u obzir.
3. Kod utvrđivanja osigurane vrednosti ne uzima se u obzir subjektivna vrednost stvari.

### Član 6.

#### Naknada štete

1. U slučaju oštećenja ili nestanka za objekte i predmete koji se svakodnevno upotrebljavaju naknađuje se osigurana vrednost neposredno pre nastanka osiguranog slučaja.
2. Kod oštećenja objekata i predmeta za svakodnevnu upotrebu naknađuju se potrebni troškovi popravki u trenutku nastupa osiguranog slučaja (nova vrednost štete), a najviše osigurana vrednost neposredno pre nastanka osiguranog slučaja.  
Sadašnja vrednost dobija se kada se od nove vrednosti oduzme odgovarajući iznos u skladu sa stanjem stvari, a naročito njenom starošću i istrošeñošću.
3. Ako je sadašnja vrednost oštećenih stvari neposredno pre nastanka osiguranog slučaja bila manja od 40% nove vrednosti, onda se najviše naknađuje sadašnja vrednost.  
Smatra se da je objekat trajno izgubio vrednost ako je predviđen za rušenje ili ako više nije upotrebljiv niti uopšteno niti u preduzetničke svrhe.  
Smatra se da je predmet za svakodnevnu upotrebu izgubio vrednost ako je trajno stavljen van upotrebe ili je neupotrebljiv.
4. Za osigurane troškove naknađuju se stvarno nastali troškovi.
5. Opšte odredbe o odšteti:
- 6.1. Ako se zbog popravke stvari poveća njena osigurana vrednost u odnosu na njenu osiguranu vrednost koju je imala neposredno pre nastanka osiguranog slučaja, onda se troškovi popravke umanjuju za iznos povećanja vrednosti.
- 6.2. Vrednost preostalih delova se takođe obračunava. Službena ograničenja popravki ili ponovne nabavke ne uzimaju se u obzir kod procene ostatka.
- 6.3. Za nestale stvari koje se kasnije ponovo nađu ugovoreno je:
  - 6.3.1. Ugovarač osiguranja je u obavezi da preuzme ove stvari ako to može da se zahteva.
  - 6.3.2. Ako se stvari nađu nakon isplate naknade, ugovarač osiguranja je dužan da vrati primljenu naknadu, osim naknade za moguću manju

- vrednost. Stvari čije preuzimanje ne može da se zahteva treba da budu predate GRAWE-u.
- 6.4. Kod pojedinačnih stvari koje su deo neke celine ne uzima se u obzir mogući gubitak vrednosti koji nastane na neoštećenim stvarima zbog oštećenja, uništenja ili nestanka drugih stvari.
7. Posebne odredbe za štete koje nastanu zbog elementarnih nepogoda  
Za markize se ne plaća naknada.
8. Posebna odredba za štete na antenama  
Za antene na objektu ili osiguranom zemljištu naknada se isplaćuje samo ako osiguravajuća zaštita ne postoji na osnovu nekog drugog osiguranja.

#### **Član 7. Podosiguranje**

1. Podosiguranjem se smatra kada je suma osiguranja niža od osigurane vrednosti. U tom slučaju se naknada dobijena u skladu sa odredbama Člana 6. umanjuje srazmerno odnosu sume osiguranja i osigurane vrednosti.
2. Podosiguranje se ne uzima u obzir ako ne prelazi 10% osigurane vrednosti ili ako je osiguranje ugovoreno na prvi rizik.

#### **Član 8. Isplata naknade, popravka, ponovna nabavka**

1. Ugovarač osiguranja pre svega ima pravo:
- 1.1. Kod objekata
- 1.1.1. kod uništenja na naknadu sadašnje vrednosti, a najviše do tržišne vrednosti;
- 1.1.2. kod oštećenja na naknadu sadašnje vrednosti štete, a najviše do tržišne vrednosti štete.
- 1.2. Kod predmeta za svakodnevnu upotrebu
- 1.2.1. kod uništenja, na naknadu sadašnje vrednosti;
- 1.2.2. kod oštećenja, na naknadu sadašnje vrednosti štete.
- 1.3. Sadašnja vrednost štete odnosi se prema novoj vrednosti štete kao i sadašnja vrednost osigurane stvari prema novoj vrednosti.
2. Pravo na deo odštete koji prelazi isplatu u skladu sa odredbama iz tačke 1. ugovarač osiguranja stiče tek kada su i u onom obimu ispunjeni sledeći uslovi:
- 2.1. Zagarantovano je da se naknada u potpunosti upotrebi za popravku, odnosno ponovnu nabavku.  
Stvari koje su pre nastanka štete već bile proizvedene, nabavljene ili naručene ili su se nalazile u procesu proizvodnje, ne smatraju se popravljenim, odnosno ponovo nabavljenim.
- 2.2. Obnova objekta je na istom mestu. Ako je obnova na istom mestu službeno zabranjena, onda je moguća i obnova na nekom drugom mestu u državi.
- 2.3. Obnovljene odnosno ponovo nabavljene stvari imaju istu funkciju i upotrebu.
- 2.4. Obnova, odnosno ponovna nabavka će biti izvršena u roku od tri godine po nastanku štete.

#### **Član 9. Postupak veštačenja**

Za postupak veštačenja dodatno se uz odredbe Opštih uslova za osiguranje imovine ugovara sledeće:

1. Nalaz veštaka mora da sadrži i osiguranu vrednost stvari neposredno pre nastanka osiguranog slučaja kao i vrednost ostataka.

2. Na zahtev jedne ugovorne strane mora da se utvrdi i osigurana vrednost osiguranih stvari koje nisu oštećene ili uništene.

#### **Član 10. Regres**

1. Ako GRAWE naknadi štetu ugovaraču osiguranja ili osiguraniku, svi zahtevi za naknadu štete ugovarača osiguranja ili osiguranika prema trećim licima prelaze na GRAWE.
2. GRAWE se odriče ovog prava na regres, ako je zahtev za naknadu upućen vlasniku stana, zaposlenim licima u njegovom stanu ili članu porodice koji živi u zajedničkom domaćinstvu (i životni partner).
- Ovo odricanje prava na regres važi samo ako lice koje ima obavezu naknade nije štetu prouzrokovalo ni grubom nepažnjom, a ni namerno.

#### **Član 11. Prilagođavanje vrednosti**

- Za sumu osiguranja, odnosno osnovicu za izračun premije i premiju ovog ugovora o osiguranju izričito se ugovara očuvanje vrednosti na osnovu indeksa građevinskih troškova koji objavljuje Zavod za statistiku i to:
1. Početni indeks:  
Za izračun prilagođavanja vrednosti merodavan je početni indeks. Početni indeks je indeks građevinskih troškova koji je bio objavljen četiri meseca pre početka osiguranja (npr.: ako je početak osiguranja u mesecu maju, onda je početni indeks onaj za mesec januar).  
Početni indeks se navodi na polisi unosom odgovarajućeg meseca (npr.: „vrednost osigurana na osnovu indeksa građevinskih troškova mesec / godina“).
2. Vreme kada se sprovodi prilagođavanje vrednosti:  
Na polisi se navodi dospeće premije. Prilagođavanje vrednosti izvršava se sa svakim dospećem godišnje premije.
3. Način izračuna:  
„Indeksom u trenutku dospeća“ smatra se onaj indeks građevinskih troškova koji je bio objavljen četiri meseca pre svakog dospeća godišnje premije.  
Suma osiguranja, odnosno osnovica za izračun premije i premija povećavaju se ili umanjuju kod dospeća premije srazmerno promeni aktuelnog indeksa u trenutku dospeća u odnosu na prethodni indeks u trenutku dospeća.  
Kod izvršavanja prvog prilagođavanja vrednosti iznosi se povećavaju ili smanjuju srazmerno promeni aktuelnog indeksa u trenutku dospeća u odnosu na početni indeks.  
Ugovarač osiguranja mora pisanim putem da bude obavešten o procentu povećanja ili smanjenja kod svakog prilagođavanja vrednosti.
4. Zamena za indeks:  
Ako se ugovoreni indeks zameni nekim drugim indeksom ili se više upošte ne izračunava i ne objavljuje, tada se on zamenjuje indeksom koji je službeno određen umesto njega.

Upravni odbor GRAWE-a je usvojio ove uslove na sednici održanoj dana 20.03.2009. godine, a primenjuju se od 27.04.2009. godine.

Predsednik Upravnog odbora  
Christoph Czettel