

**Załącznik Nr 2 do IWZ**

Zamawiający:  
Miejski Zarząd Nieruchomości  
działający w imieniu  
Wspólnot Mieszkaniowych  
44-330 Jastrzębie-Zdrój  
tel. 32 47 87 001  
e-mail: dl@mzn.jastrzebie.pl

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA DO PRZETARGU PISEMNEGO (OFERTOWEGO)**  
zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny  
(Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.)

**I. Przedmiot zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest ubezpieczenie mienia oraz odpowiedzialności cywilnej Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez MZN Jastrzębie Zdrój, zgodnie z wymogami zawartymi w IWZ .

**II. Opis przedmiotu zamówienia:**

**1. INFORMACJE OGÓLNE**

Ubezpieczający:	Miejski Zarząd Nieruchomości
Ubezpieczony:	Wspólnoty Mieszkaniowe
Adres siedziby:	Ul. 1 Maja 55, 44-330 Jastrzębie Zdrój
Miejsce ubezpieczenia (ubezpiecz. majątkowe):	wg. wykazu – Wspólnoty Mieszkaniowe
Okres ubezpieczenia:	Umowa trzyletnia od 01.01.2021r. do 31.12.2024r.
Płatność składki:	Jednorazowo za każdy roczny okres ubezpieczenia

**Szkodowość:**

Lata 2018-2021: 73.066,44 zł liczba szkód 129, 1 rezerwa na kwotę 1.611,25

**Informacje o kliencie:**

Miejski Zarząd Nieruchomości występuje jako zgłaszający do ubezpieczenia wspólnoty mieszkaniowe.

**PWS KONSTANTA S.A.**

43-300 Bielsko-Biała, ul. Warszawska 153, tel.: +48 33 815 70 53, 33 815 70 52, faks: +48 33 815 10 97  
www.pwskonstanta.pl, pws@pwskonstanta.pl

Zezwolenie Ministra Finansów: w zakresie ubezpieczeń nr 516, w zakresie reasekuracji 21

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000073190

Zarząd: Prezes Zarządu – Jacek Kliszcz, Wiceprezes Zarządu – Mariusz Badura

Kapitał Akcyjny Spółki: 650 000 zł opłacony w całości, NIP: 937-000-61-46, REGON: 070490343

Przedmiotem zapytania jest wyłącznie złożenie oferty ubezpieczenia na zarządzane przez Miejski Zarząd Nieruchomości wspólnoty mieszkaniowe

Wspólnoty Mieszkaniowe (zarządzane przez MZN) -87 wspólnot  
 Łączna powierzchnia użytkowa: 75.102,23 m<sup>2</sup>  
 Windy ujęte w sumie ubezpieczenia

**Uwaga:**

*Dla każdej wspólnoty zostanie wystawiony oddzielny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia /polisa, certyfikat/,*

*Wszystkie limity wskazane w opisie przedmiotu zamówienia odnoszą się do każdej WM, nie są limitami wspólnymi.*

*Wszystkie niżej określone warunki ubezpieczenia w tym klauzule, limit, sumy ubezpieczenia muszą być uwzględnione w wyliczeniu składki. Prosimy o podanie jednej stawki na ryzyko ognia i jednolitej składki za ubezpieczenie OC dla każdej wspólnoty.*

## 2. RODZAJE RYZYK

### A) Ubezpieczenie mienia

**Przedmiot ubezpieczenia:**

Przedmiot ubezpieczenia	System ubezsp.	Typ wartości	Suma ubezpieczenia
Budynki i budowle WM wg załączonego wykazu	sumy stałe	Odtworzeniowa	357 363 832 zł

**Zakres ubezpieczenia: na bazie wszystkich ryzyk, minimum niżej wymienione ryzyka:**

Ogień, uderzenie pioruna, eksplozja, implozja, upadek pojazdu powietrznego, huragan, grad, powódź, następstwa szkód wodociągowych w tym powstałych z zalania innego rodzaju m.in. zalania wodą lub innym płynem spowodowane przez osoby trzecie oraz szkody wodnokanalizacyjne polegające na wycieku/cofaniu się wody lub ścieków z niepublicznej lub publicznej kanalizacji, zalania przez nieszczelny dach, nieszczelne złącza zewnętrzne budynków, nieszczelną stolarkę okienną bez względu na stan techniczny obiektu, wydostanie się wody z niedrożnych rynien dachowych i rur spustowych lub z niewłaściwie zabezpieczonego odpływu, niedostatecznej przepustowości instalacji kanalizacyjnej szkody powstałe wskutek pośredniego lub bezpośredniego zalania pomieszczeń spowodowanych oblodzeniem rynien i brzegów dachu, na skutek topnienia mas śniegu i lodu, zalegania śniegu lub lodu, deszcz nawalny, dym, sadza, śnieg, huk ponadźwiękowy, trzęsienie ziemi, ochrona dla szkód mogących powstać w trakcie prac budowlano-montażowych, remontowych, modernizacyjnych, upadek budowli, drzew lub ich części oraz masztów - przewrócenie się rosnących drzew (upadek ich części), linii i rurociągów napowietrznych lub masztów na ubezpieczony budynek, lokal lub inne mienie (w tym drzewa, maszty, linie należące do Ubezpieczonego), pęknięcie rur ułożonych wewnątrz i na zewnątrz budynku w skutek działania mrozu, uderzenie pojazdu w ubezpieczony przedmiot, zniszczenie lub uszkodzenie ubezpieczonego mienia wskutek akcji ratowniczej, prowadzonej w związku z zaistniałymi zdarzeniami losowymi, objętymi umową ubezpieczenia.

**Zamawiający dopuszcza złożenie oferty na bazie ryzyk nazwanych, zakres minimalny jak wyżej**

**Franszyzy**

Franszyza integralna: nie ma zastosowania

Udział własny i franszyza redukcyjna – nie ma zastosowania

**Klauzule obligatoryjne (w brzmieniu według załączonego wykazu klauzul):**

1. Klauzula warunków zastosowania klauzul brokerskich
2. Klauzula reprezentantów
3. Klauzula okolicznościowa
4. Klauzula oględzin (nie dotyczy ubezpieczeń OC)
6. Klauzula ekspertów
7. Klauzula kosztów dodatkowych (nie dotyczy ubezpieczeń OC)
8. Klauzula początku okresu odpowiedzialności
9. Klauzula stempla bankowego
10. Klauzula zakazu potrącania
11. Klauzula prolongaty zapłaty składki
12. Klauzula przedłużenia ochrony (nie dotyczy ubezpieczeń OC)
13. Klauzula terminu zgłoszenia szkody
14. Klauzula ważnych powodów wypowiedzenia
15. Klauzula pro rata temporis
16. Klauzula warunków i taryf (nie dotyczy ubezpieczeń OC)
17. Klauzula odtworzenia dokumentacji
22. Klauzula wypowiedzenia umowy przez ubezpieczającego
23. Klauzula zniesienia zasady wyczerpywania się sumy ubezpieczenia
27. Klauzula przeniesienia praw
30. Klauzula akceptacji zabezpieczeń przeciwpożarowych
31. Klauzula akceptacji zabezpieczeń przeciwprzepięciowych
35. Klauzula likwidacyjna (wartość księgową brutto, wartość odtworzeniową)
37. Klauzula upadku na ubezpieczone mienie
38. Klauzula szkód wodociągowych
39. Klauzula niezachowania parametrów prądu elektrycznego
40. Klauzula katastrofy budowlanej
41. Klauzula ubezpieczenia robót budowlanych, montażowych i instalacyjnych
42. Klauzula pokrycia kosztów skażenia i zanieczyszczenia
46. Klauzula kosztów dostosowania się do zaleceń organów państwowych
48. Klauzula definicji huraganu - obligatoryjnie zastosowanie w ryzykach nazwanych
49. Klauzula definicji uderzenia pojazdu - obligatoryjnie zastosowanie w ryzykach nazwanych
50. Klauzula definicji powodzi - obligatoryjnie zastosowanie w ryzykach nazwanych
51. Klauzula opadów śniegu - obligatoryjnie zastosowanie w ryzykach nazwanych
55. Definicja pioruna - obligatoryjnie zastosowanie w ryzykach nazwanych
56. Definicja wybuchu
61. Klauzula dewastacji
62. Klauzula kradzieży urządzeń zewnętrznych
64. Klauzula 48 godzin
65. Klauzula odtworzenia limitów sumy ubezpieczenia podlegających wyczerpaniu
78. Klauzula wartości przezornych/ kwot niepokrytych

oraz

**Klauzula objęcia ochroną ubezpieczeniową nowych wspólnot.**

W przypadku podpisania umowy o zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zostaje ona objęta ochroną ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych od dnia podpisania umowy, pod warunkiem zgłoszenia jej mienia do ubezpieczenia przez Ubezpieczającego w terminie 30 dni od podpisania umowy o zarząd. Składka będzie rozliczona pro-rata temporis.

**Klauzula kradzieży zwykłej**

Zakres ochrony ubezpieczeniowej rozszerzony zostaje o ryzyko kradzieży zwykłej – rozumianej jako zabór ubezpieczonego mienia przez osoby trzecie bez względu na sposób zabezpieczenia mienia, w czasie kiedy znajduje się ono w miejscu ubezpieczenia, bez śladów włamania pod warunkiem, że

- Ubezpieczający zawiadomi o tym fakcie policję bezzwłocznie po stwierdzeniu wystąpienia szkody spowodowanej kradzieżą lub momentu, w którym Ubezpieczający dowiedział się o niej.

Limit odpowiedzialności : 2.000,00 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia

**Klauzula kosztu utraty wody i gazu**

Ochroną ubezpieczeniową zostają dodatkowo objęte koszty utraty wody i gazu w wyniku szkody objętej zakresem ubezpieczenia oraz awarii sieci i instalacji.

Limit odpowiedzialności : 5.000,00 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia

**Klauzula pokrycia kosztów naprawy uszkodzeń powstałych w mieniu otaczającym**

Ochroną ubezpieczeniową dodatkowo objęte są wszelkie szkody w mieniu otaczającym należącym do Ubezpieczonego, które są bezpośrednią konsekwencją szkód w ubezpieczonych przedmiotach. Limit odpowiedzialności Ubezpieczyciela wynosi **20.000 zł** na jedno i wszystkie zdarzenia w każdym okresie ubezpieczenia.

**Klauzula ubezpieczenia obiektów małej architektury**

Ochroną ubezpieczeniową dodatkowo objęte są wszelkie szkody w obiektach małej architektury należących do ubezpieczonego.

Limit odpowiedzialności dla każdej Wspólnoty: **20.000 zł** na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia

**Klauzula ubezpieczenia kosztów najmu lokalu zastępczego lub pobytu w hotelu**

Ochroną ubezpieczeniową objęte są koszty najmu lokalu zastępczego lub pobytu w hotelu w przypadku zajścia zdarzenia objętego ochroną ubezpieczeniową powodującego zniszczenie lub uszkodzenie ubezpieczonego budynku w stopniu uniemożliwiającym dalsze zamieszkiwanie przez okres dłuższy niż 3 dni. Zakład Ubezpieczeń pokrywa koszty pobytu w lokalu zastępczym lub hotelu do czasu przeprowadzenia prac remontowych umożliwiających ponowne zamieszkanie w ubezpieczonym lokalu jednak nie dłużej niż 90 dni. Limit odpowiedzialności na jedno i wszystkie zdarzenia 20.000zł

**Klauzule fakultatywne:****Klauzula wyboru sposobu uzyskania odszkodowania**

Z zachowaniem pozostałych, nie zmienionych niniejszą klauzulą, postanowień umowy ubezpieczenia, w tym określonych we wniosku i ogólnych (szczególnych) warunkach ubezpieczenia strony uzgodniły, że:

W przypadku szkody objętej ochroną ubezpieczeniową, Ubezpieczyciel zezwala na dokonanie indywidualnie przez każdego z Ubezpieczonych wyboru sposobu uzyskania odszkodowania:

- a) poprzez odtworzenie uszkodzonego mienia do poprzedniego stanu w dowolnie wybranej lokalizacji według uznania Ubezpieczonego oraz w sposób odpowiadający wymogom Ubezpieczonego, albo
- b) poprzez rezygnację z naprawy, bądź odbudowy uszkodzonego lub zniszczonego mienia i nabycie mienia odpowiadającego przeznaczeniu uszkodzonego lub zniszczonego mienia w dowolnie wybranej lokalizacji według uznania ubezpieczonego oraz w sposób odpowiadający wymogom Ubezpieczonego, albo
- c) poprzez rezygnację z naprawy, zakupu bądź odbudowy uszkodzonego lub zniszczonego mienia i dokonania wypłaty odszkodowania w formie świadczenia pieniężnego (tzw. wypłata w miejsce zastąpienia), pod warunkiem, że wysokość odszkodowania w w/w przypadkach nie przekroczy kwoty, którą Ubezpieczyciel zobowiązany byłby wypłacić, gdyby uszkodzone mienie było przywrócone do pierwotnego stanu w dotychczasowej lokalizacji.

Ubezpieczyciel w związku z w/w uprawnieniem każdego z Ubezpieczonych nie ma prawa do ograniczenia odszkodowania bądź uchylenia się od odpowiedzialności z uwagi na brak dalszego istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej po dniu zaistnienia szkody.

Podmiotem Ubezpieczonym jest WM i jej członkowie.

Beneficjenci odszkodowania

W razie zaistnienia szkody objętej ochroną ubezpieczeniową w przedmiocie ubezpieczenia, ubezpieczyciel uznaje członków Wspólnoty Mieszkaniowej (Beneficjenci) za beneficjentów odszkodowania i bezpośrednio im wypłaci potencjalne odszkodowanie, o ile z dostarczonych dokumentów wynikać będzie takie uprawnienie dla Beneficjentów.

**Klauzula zaliczkowa (5)****Klauzula likwidacji drobnych szkód (58)**

**Uwagi:**

- 1) Wykreślone zostają z OWU wszystkie zapisy wyłączające bądź ograniczające odpowiedzialność Zakładu Ubezpieczeń za nienależyty bądź zły stan techniczny mienia.
- 2) Ochrona ubezpieczenia dla szyb i innych przedmiotów szklanych od stłuczenia z limitem odpowiedzialności dla każdej Wspólnoty w wysokości 1.000,00 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
- 3) w przypadku, gdy ubezpieczający/ubezpieczony korzysta z nieruchomości i urządzeń z nią związanych na podstawie najmu, dzierżawy lub innego stosunku prawnego i gdy odpowiedzialnym za utrzymywanie sprawności użytkowej i technicznej jest wynajmujący (właściciel) ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie ubezpieczającemu/ubezpieczonemu nawet, jeżeli obowiązki wynikające z OWU, o których mowa powyżej nie zostały dochowane

**B. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.****Przedmiot i zakres ubezpieczenia**

- ♦ odpowiedzialność cywilna (deliktowa i kontraktowa) z rozszerzeniem o ryzyko posiadania, użytkowania mienia i infrastruktury, użytkowania terenu wokół budynku i budowli, przeniesienia ognia, wszelkie zalania m.in. przez nieszczelne dachy, nieszczelności stolarki okiennej i drzwiowej, nieszczelne złącza zewnętrzne budynków, kominy, obróbki blacharskie, z elewacji (poprzez rynny i rury spustowe, spoczniki balkonów, okna) jak również powstałe w wyniku awarii urządzeń wod-kan, w tym cofnięcia się cieczy w systemach kanalizacyjnych, awarii urządzeń c.o. itp. oraz szkody spowodowane zmianami poziomu napięcia roboczego ponad dopuszczalne granice napięcia nominalnego w sieci instalacji elektrycznej wskutek przerwania przewodu neutralnego (zerowego), przepięcia. Ubezpieczenie obejmuje również :
- ♦ szkody powstałe we wszelkich lokalach i pomieszczeniach znajdujących się w obrębie nieruchomości należących do ubezpieczanej wspólnoty, w tym w pomieszczeniach przynależnych tj. piwnice, komórki, garaże, itp.
- ♦ OC wzajemna w tym szkody wyrządzone przez wspólnotę członkom wspólnoty. Dla potrzeb niniejszego ubezpieczenia członek wspólnoty traktowany jest jako osoba trzecia; odpowiedzialność obejmuje szkody, za które odpowiedzialność ponosi Wspólnota Mieszkaniowa, we wszelkich przedmiotach, należących do poszkodowanego,
- ♦ Szkody wyrządzone w skutek rażącego niedbalstwa
- ♦ Szkody wyrządzone przez podwykonawców
- ♦ wszelkie straty w tym czyste straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

**Zakres terytorialny: RP**

Jurysdykcja i prawo: zgodnie z roszczeniem.

**Definicja szkody:**

1. Szkada rzeczowa – szkoda powstała na wskutek zniszczenia lub uszkodzenia rzeczy, w tym także utracone korzyści poszkodowanego, które mógłby osiągnąć gdyby nie nastąpiła utrata, zniszczenie lub uszkodzenie rzeczy,
2. szkoda osobowa – szkoda powstała wskutek śmierci, uszkodzenia ciała lub rozstroju zdrowia, w tym także utracone korzyści poszkodowanego, które mógłby osiągnąć gdyby nie nastąpiła utrata, zniszczenie lub uszkodzenie rzeczy, definicja winna również obejmować straty następcze.

**Uwagi:**

Ubezpieczyciel nie może odmówić przyjęcia odpowiedzialności ze względu na nienależyty stan techniczny nieruchomości, infrastruktury oraz wszelkich instalacji.

W przypadku zalania lokalu przez nieszczelny dach, szkoda będzie likwidowana z polisy OC danej Wspólnoty Mieszkaniowej.

**Suma gwarancyjna:** 100.000,00 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia

**Klauzule obligatoryjne** (w brzmieniu według załączonego wykazu klauzul):

1. Klauzula warunków zastosowania klauzul brokerskich (treść jak w klauzulach do części majątkowej zapytania)
2. Klauzula nr 1 reprezentantów
3. Klauzula nr 2 lokalizacji
4. Klauzula nr 3 wypowiedzenia umowy po szkodzie
5. Klauzula nr 6 wypowiedzenia umowy
6. Klauzula nr 8 przelewu bankowego
7. Klauzula nr 9 czasu ochrony
8. Klauzula nr 10 wyłączenia regresu
9. Klauzula nr 11 automatycznego odtworzenia limitów sumy gwarancyjnej
10. Klauzula nr 12 warunków i taryf
11. Klauzula nr 13 okoliczności
12. Klauzula nr 14 ważnych powodów wypowiedzenia
13. Klauzula nr 15 pro rata temporis
14. Klauzula nr 22 wypowiedzenia umowy przez Ubezpieczającego
15. Klauzula pokrycia kosztów dodatkowych
16. Klauzula odszkodowania w przypadku sporu

oraz

**Klauzula objęcia ochroną ubezpieczeniową nowych wspólnot.**

W przypadku podpisania umowy o zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zostaje ona objęta ochroną ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej od dnia podpisania umowy, pod warunkiem zgłoszenia jej do ubezpieczenia przez Ubezpieczającego w terminie 30 dni od podpisania umowy o zarząd.

Składka będzie rozliczona pro-rata temporis.

**Klauzula wężykowa** – ochrona ubezpieczeniowa obejmuje szkody w mieniu osób trzecich powstałe wskutek pęknięcia, oderwania lub odczepienia się wężyka, służącego do przepływu wody oraz powstałe wskutek pęknięcia lub rozszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych lub centralnego ogrzewania, niezależnie od winy Ubezpieczonego, nawet jeżeli Ubezpieczony nie ponosi odpowiedzialności. Limit odpowiedzialności wynosi **20 000,00** zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

## **Franszyzy**

Udział własny i franszyza redukcyjna, integralna – **nie ma zastosowania**

## **Uwagi**

Wartości mienia zostaną uaktualnione po zawarciu umowy ubezpieczenia.

Przed złożeniem ofert, na życzenie ubezpieczyciela, ubezpieczony w umówionym terminie umożliwi dokonanie oceny ryzyka. Jeśli ubezpieczyciel po zapoznaniu się z przedmiotem ubezpieczenia złoży ofertę uważa się, że zapoznał się z ryzykiem i zaakceptował jego stan.

## **Zastrzeżenia**

Niniejsze Istotne Warunki Zamówienia (IWZ), wraz z wszystkimi Załącznikami, stanowią utwór w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2006 r., Nr 90, poz. 631 z późn. zm) i podlegają ochronie przewidzianej w przepisach prawa. Zakazana jest jakakolwiek ingerencja w treść i integralność IWZ oraz ich bezprawne wykorzystywanie (w tym modyfikacja, kopiowanie, powielanie, rozpowszechnianie) w całości lub w części, również w celu wykorzystania w tzw. dziełach zależnych.

Treść niniejszych IWZ, w tym koncepcja programu ubezpieczeniowego, przeznaczona jest wyłącznie do przygotowania przez zakład ubezpieczeń oferty i przedstawienia jej za pośrednictwem PWS Konstanta S.A., prowadzenia przez PWS Konstanta S.A. z zakładem ubezpieczeń negocjacji w zakresie treści umów ubezpieczenia, do zawarcia lub wykonywania umów ubezpieczenia za pośrednictwem PWS Konstanta S.A. i w żadnym wypadku nie mogą być wykorzystane w innym celu. Treść IWZ może zostać wykorzystana w innym celu, niż określony powyżej, wyłącznie po uzyskaniu zgody PWS Konstanta S.A. i autora IWZ wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.