

شرایط عمومی بیمه نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمانهای مسکونی

۱۱-هر نوع پوشش خسارت ناشی از عایق کاری ساختمان،پشت‌بام،لوله‌های‌فاضلاب، مخزن یا تجهیزات تحت پوشش، مگر اینکه توافق دیگری صورت گرفته باشد.

۱۲-هرگونه مالیات ، عوارض ، هزینه و جریمه ناشی از افزایش ارزش موضوع بیمه.

۱۳-خسارات ناشی از هر موضوعی که بازرس فنی کتباً به بیمه‌گذار اطلاع نموده و یا در گواهی تأیید مقید به شرطی شده است، مگر اینکه متعاقباً اصلاح شده و مورد تأیید بیمه‌گر نیز قرار گرفته باشد یا مستقیماً ناشی از آن نباشد.

۱۴-خسارت‌های ناشی از فرسودگی.

فصل چهارم : وظایف و تعهدات بیمه‌گذار

ماده ۵- رعایت اصل حد اعالی حسن نیت

بیمه‌گذار مکلف است پرسش‌های کتبی بیمه‌گر را با دقت و صداقت و به طور کامل پاسخ دهد.
هرگاه بیمه‌گذار در پاسخ به پرسش های بیمه گر عمداً از اظهار مطلبی خودداری و یا عمداً اظهار خلاف واقع نماید به نحوی که مطالب اظهار نشده و یا اظهارات خلاف واقع، موضوع خطر را تغییر دهد و یا از اهمیت آن در نظر بیمه‌گر بکاهد بیمه‌نامه از تاریخ انعقاد باطل و بلااثر خواهد بود حتی اگر مطلبی که کتمان شده یا بر خلاف واقع اظهار شده است هیچگونه تأثیری در وقوع حادثه نداشته باشد.
در این صورت نه فقط وجوه پرداختی بیمه‌گذار به وی مسترد نخواهد شد بلکه بیمه‌گر می‌تواند اقساط معوق حق بیمه تا آن تاریخ را نیز از وی مطالبه نماید.

ماده ۶- اعلام تشدید خطر

هرگاه در طول مدت بیمه تغییراتی در کیفیت، وضعیت و یا کاربری موضوع بیمه بوجود آید که موجب تشدید خطر شود، بیمه‌گذار موظف است بمحض اطلاع، بیمه‌گر را آگاه سازد.
در صورت تشدید خطر قبل از وقوع خسارت، بیمه‌گر می‌تواند حق بیمه اضافی متناسب با خطر را برای مدت باقیمانده مطالبه و در صورت عدم پرداخت آن توسط بیمه‌گذار، بیمه نامه را فسخ نماید.

هرگاه بعد از وقوع حادثه معلوم شود که خسارت ناشی از تشدید خطر بوده است بیمه‌گر می‌تواند خسارت را به نسبت حق‌بیمه تعیین شده به حق‌بیمه متناسب با خطر مشدد پرداخت کند.

ماده ۷- همکاری با بازرس فنی

بیمه‌گذار موظف است در چارچوب وظایف خود طبق "دستورالعمل نحوه بازرسی، نظارت و ارزیابی بازرس فنی منتخب شرکت بیمه بر عملیات طراحی و ساخت و ساز ساختمانهای مسکونی" یا بازرس فنی منتخب بیمه‌گر همکاری نماید.

ماده ۸- اعلام خسارت

بیمه‌گذار موظف است حداکثر ظرف پنج روز از تاریخ اطلاع خود از وقوع حادثه یا خسارت آن به مرکز پرداخت خسارت بیمه‌گر مراجعه و با تکمیل فرم اعلام خسارت ، وقوع حادثه را اعلام نماید یا مراتب را ظرف مدت مذکور از طریق پست سفارشی به اطلاع بیمه‌گر برساند.

همچنین بیمه‌گذار موظف است مدارک مثبته و سایر اطلاعاتی که راجع به حادثه و تعیین میزان خسارت از او خواسته می‌شود را در اختیار بیمه‌گر قرار دهد.
در صورتی که بیمه‌گذار هر یک از تعهدات فوق را انجام ندهد، بیمه‌گر می‌تواند ادعای خسارت را رد کند مگر اینکه بیمه‌گذار ثابت کند که بواسطه امور غیر قابل اجتناب از عهده انجام آنها بر نیامده است.

ماده ۹- جلوگیری از وقوع خطر و توسعه خسارت

بیمه‌گذار باید برای جلوگیری از خسارت مراقبتی را که عادتاً بر کس از مال خود می- نمایند نسبت به موضوع بیمه نیز ننماید و در صورت نزدیک شدن حادثه یا وقوع آن اقداماتی را که برای جلوگیری از سرایت و توسعه خسارت لازم است، بعمل آورد.
در اولین زمان ممکن و حداکثر در ظرف ۵ روز از تاریخ اطلاع خود از وقوع حادثه بیمه‌گر را مطلع سازد والا بیمه‌گر مسئول نخواهد بود، مگر آنکه بیمه‌گذار ثابت کند که بواسطه حوادثی که خارج از اختیار او بوده است اطلاع به بیمه‌گر در مدت مقرر برای او مقدور نبود است.

مخارجی که بیمه‌گذار برای جلوگیری از توسعه خسارت می‌نماید، بر فرض که منتج به نتیجه نباشد بعهدہ بیمه‌گر خواهد بود، ولی هرگاه بین طرفین در موضوع لزوم مخارج مزبور و یا تناسب آن با موضوع بیمه اختلافی ایجاد شود ، برای حل اختلاف به حکم یا محکمه رجوع می‌شود.

ماده ۱۰- خودداری از مصالحه

بیمه‌گذار جز با موافقت قبلی و کتبی بیمه‌گر مجاز به مصالحه و توافق با اشخاص ثالث در رابطه با حادثه موضوع بیمه نیست.
عدم توجه به این شرط می‌تواند موجب محرومیت بیمه‌گذار از دریافت تمام یا بخشی از خسارت گردد.

ماده ۱۱- انتقال حقوق بیمه گذار به بیمه گر

بیمه‌گر در حدودی که خسارت وارده را قبول یا پرداخت می‌کند در مقابل اشخاصی که مسئول وقوع حادثه یا خسارت هستند قائم مقام بیمه‌گذار خواهد بود و بیمه‌گذار موظف است از هر عملی که اقدام بیمه‌گر را علیه مسئول خسارت مشکل و یا نامقدور می‌سازد خودداری نماید.
در غیر اینصورت بیمه‌گر می‌تواند خسارت را پرداخت کند یا در صورت پرداخت خسارت ، حق استرداد آن را از بیمه گذار خواهد داشت.

ماده ۱۲- پرداخت حق بیمه

بیمه‌نامه با تقاضای بیمه‌گذار و قبول بیمه‌گر منعقد می‌شود ولی شروع تأمین و اجرای تعهدات بیمه‌گر منوط به پرداخت قریبیه است.
حق‌بیمه در تاریخ شروع پوشش بیمه- نامه بر اساس کل سرمایه بیمه شده محاسبه و پس از کسر پیش پرداخت، به بیمه‌گر پرداخت می‌شود.
در مدت سه ماه از تاریخ شروع بیمه‌نامه (یا هر مدتی که توافق شده باشد) بیمه‌گذار باید سرمایه نهایی بیمه شده را به بیمه‌گر اعلام و هرگونه قریبیه اضافی را طی ۳۰ روز پس از اعلام بیمه‌گر پرداخت کند.

فصل پنجم : فسخ و انقضاخ بیمه نامه

ماده ۱۳- فسخ بیمه نامه

در موارد زیر بیمه گر یا بیمه گذار می‌توانند بیمه نامه را فسخ نمایند :

الف) موارد فسخ از طرف بیمه گر

- درصورتیکه بیمه گذار حق بیمه را به موقع نپردازد.
- در صورت تشدید خطر مگر آنکه توافق خاصی بین طرفین صورت گرفته باشد.
- چنانچه بیمه‌گذار سهواً از اظهار مطالبی خودداری یا اظهارات خلاف واقع ننماید و مطالب اعلام نشده یا اظهارات خلاف واقع در ارزیابی خطر مؤثر باشد.
- ب) موارد فسخ از طرف بیمه‌گذار**
- در صورتیکه خطر موضوع بیمه کاهش یابد و بیمه‌گر حاضر به تخفیف در حق- بیمه نشود.
- در صورتیکه فعالیت بیمه گر به هر دلیل متوقف شود.
- در صورتی که بیمه گذار به هر دلیل مایل به ادامه پوشش نباشد.

فصل اول : کلیات

ماده ۱- اساس قرارداد

این بیمه‌نامه بر اساس قانون بیمه مصوب اریذبهشت ماه سال ۱۳۱۶ و پیشنهاد بیمه- گذار (که جزء لانفک بیمه‌نامه می‌باشد) تنظیم گردیده است و مورد توافق طرفین می‌باشد.
آن قسمت از پیشنهاد کتبی بیمه‌گذار که مورد قبول بیمه‌گر نبوده و همزمان با صدور بیمه‌نامه یا قبل از آن کتباً به بیمه‌گذار اعلام گردیده است جزء تعهدات بیمه‌گر محسوب نمی‌گردد .

ماده ۲- تعاریف و اصطلاحات

اصطلاحات زیر صرفنظر از هر معنی و مفهوم دیگری که ممکن است داشته باشند در این شرایط عمومی با تعریف مقابل آن به کار رفته است :

- بیمه‌گر :** شرکت بیمه‌ای است که مشخصات آن در این بیمه نامه درج گردیده است و در ازای دریافت حق بیمه جبران احتمالی را طبق شرایط این بیمه نامه بعهده می‌گیرد.
- بیمه‌گذار:** شخص حقیقی یا حقوقی است که عملیات ساخت و ساز برای او انجام می‌شود و ساختمان را پس از اتمام تحویل می‌گیرد یا بعداً مالک خواهد شد یا نماینده قانونی هر یک از اشخاص مذکور که قرارداد بیمه را با بیمه‌گر منعقد می‌کند و متعهد پرداخت حق بیمه آن باشد.
- ذینفع:** مالک ساختمان یا هر شخصی که بنا به درخواست مالک نام وی در این بیمه‌نامه درج گردیده است و تمام یا بخشی از خسارت به وی پرداخت می‌گردد و یا هر شخص دیگری که بعداً مالک خواهد شد.
- حق‌بیمه:** مبلغی است که در بیمه نامه مشخص شده و بیمه‌گذار موظف است آن را هنگام عقد بیمه نامه یا به ترتیبی که در بیمه نامه مشخص می‌شود به بیمه گر پرداخت نماید.
- سرمایه بیمه شده یا مبلغ بیمه:** سرمایه نهایی است که توسط بیمه‌گذار پس از تأیید بازرس فنی اعلام می‌شود و شامل هزینه‌های مربوط به کارهای سازایی، سایر کارهای ساختمان ، تخریب ، پاکسازی و برداشت ضایعات و هزینه‌های حرفه‌ای می‌باشد.
- موضوع بیمه :** کل بنا یا هر ساختمان از بنا که مشخصات آن در این بیمه نامه درج شده است.
- فرانشیز:** بخشی از هر خسارت که بعهدہ بیمه‌گذار است و میزان آن حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ درصد تعیین میگردد.
- گواهی پایان کار کلی ساختمان:** گواهی یا گواهی های پایان کاری که مراجع ذیصلاح مبنی بر اتمام کار ساختمان صادر کرده باشند.
- مدت اعتبار بیمه‌نامه:** پوشش این بیمه‌نامه از تاریخ صدور گواهی پایان کار کلی ساختمان آغاز و ده سال پس از آن تاریخ پایان خواهد یافت. مگر اینکه توافق دیگری صورت گیرد.
- سازه های اصلی ساختمان:** کلیه سازه‌های باربر اصلی برای پایداری یا استحکام ساختمان مانند پی‌ها، ستونها، کف‌ها، تیرها، بادبندها و تمام دیوارها و سقف‌ها.
- سازه‌های جانبی ساختمان:** اجزای غیر باربر ساختمانها مانند پنجره‌ها، گچ-کارها، کاشی‌کارها،نگهبوشها،درهاناازکلی کارها،فاضلابهای داخلی و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی ثابت باستانی مواردی که تحت عنوان سازه‌های اصلی تعریف شده اند.
- بازرس فنی:** اشخاص حقیقی یا حقوقی هستند که از طرف بیمه‌گر وظیفه کنترل ، بررسی و صدور گواهی تأیید آزمایشات ، نقشه‌ها ، مقادیر کار و اسناد مشابه مربوط به ساختمان و یا هر موضوع مورد نیاز بیمه‌گر و دیگر مدارک مربوط به ساختمان بمنظور ارزیابی و تعیین میزان ریسک تحت پوشش این بیمه‌نامه را بعهدہ دارد.
- عیوب اساسی و پنهان:** هرگونه نقص در سازه های اصلی ساختمان از طراحی نادرست ، ساخت معیوب ، بکارگیری مواد و مصالح معیوب که در طی مدت اعتبار بیمه‌نامه به بیمه‌گر اعلام می‌شود و در زمان صدور گواهی پایان کار و گواهی تأیید بازرس فنی آشکار نشده باشد.

فصل دوم : خسارت ها و هزینه های تحت پوشش

ماده ۳- خسارت ها و هزینه های تحت پوشش

این بیمه‌نامه خسارات مالی ناشی از عیوب پنهان را به شرح زیر تأمین می‌نماید:

- وبرای کل ساختمان یا خسارت وارده به ساختمان
- هزینه‌هایی که بمنظور جلوگیری از تخریب یا توسعه خسارت صورت می‌گیرد.
- هزینه‌های لازم برای پاکسازی محل و برداشت ضایعات
- تعمیر - پوشش این بیمه‌نامه منوط به نظارت بازرس فنی منتخب بیمه‌گر بر عملیات اجرایی ساختمان است.
این نظارت از زمان شروع عملیات ساختمان آغاز می‌شود.
نحوه نظارت، وظایف بازرس فنی و شرایط و ضوابط ساختمان‌ها به موجب دستورالعملی به شرح پیوست خواهد بود.

فصل سوم : خسارت ها و هزینه های تحت پوشش

ماده ۴- خسارت های زیر تحت پوشش این بیمه نامه نیست :

- خسارت‌هایی که عمداً یا سهواً توسط بیمه‌گذار یا ذینفع به موضوع بیمه وارد می‌شود.
- آسیب‌های ناشی از آتش‌سوزی یا انفجار به استثنای مواردی که آتش‌سوزی یا انفجار به طور مستقیم ناشی از خسارت تحت پوشش این بیمه‌نامه باشد.
- خسارت ناشی از سيل، آتشفشان، طوفان، صاعقه و همچنین زلزله مگر اینکه توافق دیگری صورت گرفته باشد.
- تجزؤ، تخرؤ، عملیات تروروستی یا خراب‌کاری، انقلاب،شورش ، توقیف، غصب (چه نظامی و چه غیر آن) و مصادره.
- خسارات مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از تشعشعات اتمی و رادیواکتیو.
- خسارات ناشی از رانش یا جابجایی زمین و همچنین نشست مگر اینکه ناشی از عیوب پنهان باشد.
- خسارت ناشی از ساختمانهای مجاور، نشست لوله‌های آب و فاضلاب عمومی یا آبهای زیرزمینی.
- هرگونه خطا، نقص یا اشتباه در طرح، اجرا یا مصالح مربوط به سازه‌های جانبی، تجهیزات و لوازم یا اثاث یا اجزای خارجی ساختمان و نازک کاری.
- هرگونه تغییر در رنگ، نما ، لکه شدن یا خرابی ظاهری و سطحی.
- خسارتهای ناشی از تعمیرات، تغییرات و اضافات پس از تکمیل ساختمان مگر با اطلاع قبلی و موافقت کتبی بیمه‌گر.

تبصره۱- در صورتیکه بیمه گذار متقاضی فسخ بیمه نامه باشد بیمه گر حق بیمه مدت استفاده شده از بیمه را به روش کوتاه مدت محاسبه و باقیمانده را پرداخت می‌کند.

تبصره۲- تمام موارد فسخ از طرف بیمه گذار در صورت اخذ موافقت کتبی ذینفع امکان پذیر می‌باشد.
در این صورت بیمه گر باید مراتب را علاوه بر بیمه گذار کتباً به اطلاع ذینفع نیز برساند.

ماده ۱۴- انقضاخ بیمه نامه

در صورتیکه موضوع بیمه به علتی غیر از وقوع خسارات تحت پوشش این بیمه‌نامه از بین برود، بیمه نامه منفسخ می‌گردد.

ماده ۱۵- نحوه اعلام فسخ و برگشت حق بیمه

- چنانچه بیمه‌گذار یا بیمه‌گر بخواهند بیمه‌نامه را فسخ کنند باید مراتب را کتباً و رسماً به طرف مقابل اطلاع دهند.
اثر فسخ در تمام موارد ده روز پس از ابلاغ مراتب با اقامتگاه طرف مقابل شروع می‌شود.
- در صورت فسخ بیمه‌نامه از طرف بیمه‌گر یا انقضاخ بیمه‌نامه، حق‌بیمه مدت باقیمانده به صورت روزشمار محاسبه به بیمه‌گذار مسترد میگردد.

ماده ۱۶- انتقال مالکیت ساختمان

در صورت فوت بیمه‌گذار یا انتقال موضوع بیمه به دیگری اگر ورثه یا منتقل الیه کلیه تعهداتی که بموجب بیمه‌نامه بعهدہ بیمه‌گذار بوده است در مقابل بیمه‌گر اجرا کند عقد بیمه بنفع ورثه یا منتقل الیه به اعتبار خود باقی می‌ماند.
معهدا هر یک از بیمه‌گر یا ورثه یا منتقل الیه حق فسخ آنرا نیز خواهند داشت.

بیمه‌گر حق دارد ظرف ۳ ماه از تاریخی که منتقل الیه قطعی موضوع بیمه تقاضای تبدیل بیمه‌نامه را به خود می‌نماید ، عقد بیمه را فسخ کند.

درصورت انتقال موضوع بیمه به دیگری ناقل مسئول کلیه اقساط عقب افتاده وجه بیمه در مقابل بیمه‌گر خواهد بود.
لیکن از تاریخی که انتقال را به بیمه‌گر بموجب نامه سفارشی یا اظهار نامه اطلاع می‌دهد، نسبت به اقساطی که از تاریخ اطلاع به بعد باید پرداخت شود،مسئول نخواهد بود.

اگر ورثه یا منتقل الیه متعدد باشند هر یک از آنها نسبت به تمام وجه بیمه در مقابل بیمه‌گر مسئول خواهد بود.

فصل ششم : نحوه تعیین و پرداخت خسارت

ماده ۱۷- نحوه تعیین مقدار خسارت

مقدار خسارت قابل پرداخت توسط بیمه‌گر به ترتیب زیر تعیین می‌شود.(درصورت عدم توافق در مورد میزان خسارت طبق ماده ۲۱ عمل خواهد شد)

الف) مبنای تعیین خسارت ، هزینه تعمیر قسمت صدمه‌دیده یا نوسازی، تعویض و یا تقویت آن قسمت است به نحوی که در شرایط قبل از وقوع خسارت قرار گیرد.
در صورت لزوم هزینه تعمیر قسمتهای متأثر از عیوب پنهان نیز جبران خواهد شد. (هزینه‌های حرفه‌ای بیمه‌گذار نیز تحت پوشش می‌باشد)

ب) برای هزینه‌هایی که به منظور جلوگیری از تخریب یا توسعه خسارت صورت می- گیرد، مبنای پرداخت عبارت است از هزینه‌های ترمیم و بازسازی برای جلوگیری از خرابی ساختمان در مدت اعتبار بیمه نامه.

در صورت موافقت بیمه‌گر در زمان عقد قرارداد، بیمه‌گر هزینه هرگونه تعمیر اولیه و موقت که بخشی از تعمیرات نهایی بوده و یا در جهت کاهش توسعه خسارت صورت پذیرفته باشد را پرداخت خواهد کرد.

تبصره - هزینه هرگونه تعمیرات ، اضافات و اصلاحات انجام گرفته به جز آنچه در بندهای الف) و ب) فوق نام برده شد ، در این بیمه‌نامه تحت پوشش نیست.

ماده ۱۸- مهلت و نحوه پرداخت خسارت

بیمه‌گر موظف است حداکثر ۱۵ روز بعد از تکمیل مدارک و توافق طرفین درخصوص میزان آن یا اعلام رأی هیئت داوران یا دادگاه (موضوع ماده ۲۱) خسارت را پرداخت کند.
حداکثر تعهد بیمه‌گر مربوط به هر قسمت مبلغی است که در بیمه‌نامه درج شده است، مگر اینکه سقف بحد بعداً از طریق الحاقیه تعدیل و حق‌بیمه اضافی آن نیز دریافت شده باشد.
درحالی‌که فرانشیز و استهلاک بعهدہ بیمه‌گذار خواهد بود.

تبصره - در صورتیکه سرمایه بیمه شده کمتر از ارزش موضوع بیمه در روز وقوع حادثه باشد بیمه‌گر فقط به تناسب سرمایه بیمه شده یا قیمت واقعی آن در روز حادثه مسئول جبران خسارت خواهد بود. (ماده ۱۰ قانون بیمه)

ماده ۱۹- بیمه مضاعف

چنانچه ساختمان موضوعی این بیمه‌نامه در طول مدت اعتبار بیمه‌نامه بدون قصد تقلب بموجب بیمه‌نامه دیگری در مقابل تمام یا بخشی از خطرات مذکور بیمه شده باشد، در صورت وقوع خسارتهای تحت پوشش، مسئولیت بیمه‌گر به تناسب سرمایه بیمه شده که خود بیمه کرده با مجموع سرمایه بیمه شده می‌باشد.

ماده ۲۰- تغییر سقف تعهد بیمه‌گر

- پس از پرداخت هر خسارت مجموع سرمایه بیمه شده بمیزان خسارت پرداخت خواهد تقبیل خواهد یافت.
در این صورت بیمه‌گذار می‌تواند پس از تعمیر ساختمان با اخذ موافقت کتبی بیمه‌گر و پرداخت حق‌بیمه اضافی، سرمایه بیمه شده را به سقف اولیه بازگرداند.
- بیمه‌گذار می‌تواند بطور کتبی از بیمه‌گر درخواست افزایش کل سرمایه بیمه‌شده را داشته باشد.
در صورت موافقت، پوشش بیمه‌گر با سرمایه بیمه شده جدید از زمان پرداخت حق‌بیمه اضافی شروع خواهد شد.

ماده ۲۱- ارجاع به داورى

طرفین قرارداد باید اختلاف خود را تا حد امکان از طریق مذاکره حل و فصل نمایند.
اگر اختلاف از طریق مذاکره حل و فصل نشد می‌توانند از طریق داورى یا مراجعه به دادگاه موضوع را حل و فصل کنند.
در صورت انتخاب روش داورى، طرفین قرارداد یک داور مرضی الطرفین را انتخاب می‌کنند.
در صورت عدم توافق برای انتخاب داور مرضی الطرفین هر یک از طرفین داور انتخابی خود را به صورت کتبی به طرف دیگر معرفی می‌کند.
داوران منتخب ، داور سومى را انتخاب و پس از رسیدگی به موضوع اختلاف با کتبی رأی، اقدام به صدور رأی داورى می‌کنند.
در صورتیکه داور انتخاب داور سوم داوران به توافق نرسند، هر یک از طرفین قرارداد می‌تواند تعیین داور سوم را از دادگاه صالح خواستار شود.
هر یک از طرفین حق‌الرحمه داور انتخابی خود را میپردازد و حق الزحمه داور سوم به تساوی تقسیم می‌شود.

ماده ۲۲- مهلت اقامه دعوى

هرگونه ادعای ناشی از این بیمه نامه باید حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ بطلان ، فسخ و یا انقضای مدت بیمه نامه و در صورت وقوع حوادث تحت پوشش ، از تاریخ وقوع حادثه اقامه شود و پس از دو سال مذکور ادعای ناشی از این بیمه نامه مسموع نخواهد بود.
مرور زمان می‌تواند یک دفعه توسط هر یک از طرفین با اظهار نامه رسمی قطع شود.
در صورت قطع شدن مرور زمان ، به مدت باقیمانده مرور زمان یک سال اضافه خواهد شد.