

ORTAK ALAN SİGORTASI

ONGUN®
SİGORTA
Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti.

ORTAK ALAN SİGORTASI

NE
NASIL
NEDEN
NEREDE
NE ZAMAN

YA
PIL
MALI

İNDEKS

1- Bina, toplu yapı ve tesislerde, 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa göre ortak alanın tanımı nasıl yapılır?	7
2- Tesislerde ani ve beklenmedik riskler ile karşılaşıldığında ortak alan poliçesi genel olarak neleri karşılar?	8
3- Bina ve tesis yöneticileri ortak alanlardaki risklerini ortak alan sigortası ile nasıl mı yönetir?	8
4- Ortak alan sigortası zorunlu mu?	8
5- Ortak alan sigorta poliçesi yaptırırken ve teklif alırken nelere dikkat edilmeli?	9
6- Ortak alan sigortası apartmanlarda da yapılabilir mi?	10
7- Bina ve tesislerde ekspertiz yaparak, ortak alan poliçesi yapmanın avantajı nedir?	10
8- Beyana dayalı olarak ortak alan poliçesi yapmak ne anlama gelmektedir?	10
9- Uzman bir acenteye, beyana dayalı olarak yaptırılacak olan ortak alan poliçesinde, doğruya en yakın sigorta bedelleri tespit edilebilir mi? Poliçede belirtilecek olan bu sigorta bedelleri hasar anında ne işe yarar?	11
10- Sigortacılıkta eksik ve aşkın sigorta ne anlama gelir?	11
11- Tesis yöneticileri niçin genel kurul öncesi bütçe planlaması yaparlarken, ortak alan sigorta primlerini tam olarak niçin yazamazlar?	11
12- Ortak alan poliçesinde deprem teminatı mutlaka olmalı mıdır?	11
13- Tesislerde oluşabilecek yangın, deprem sonucu olur ise ortak alan sigortasından hasar ödenir mi?	12
14- Deprem teminatı olmadan yapılan ortak alan sigortasında yönetimlerin ne gibi sorumlulukları vardır?	12
15- Hasar tazminatlarında sigorta aracısının desteğinin önemi nedir?	12
16- Sigorta şirketlerinin ortak alan sigortaları hakkındaki sektörel bakışları ve fiyatlamaları nasıl?	12

17- Ortak alan sigorta poliçesine, makina ve elektronik cihazların listeleri niçin yazılmalıdır?	13
18- Ortak alan poliçelerine yazılan ilave açıklama notları ne işe yarar?	13
19- Ortak alan poliçelerinde deprem muafiyeti ne anlama gelir, poliçe primini etkiler mi?	13
20- Ortak alan poliçelerinde makina kırılması ve elektronik cihaz sigortası muafiyetleri nedir? Neleri kapsar?	14
21- Ortak alanlarda üçüncü şahıslara gelebilecek zararlar neleri kapsar?	16
22- Bina ve tesislerde ortak alan sigortası içerisinde yer alan “işveren sorumluluk” teminatı ile neler güvence altına alınır?	17
23- Bina ve tesislerde meydana gelebilecek bir hasarın komşulara sirayet etmesi nedeni ile verebileceği zararlar hangi teminat ile güvence altına alınır?	17
24- Ortak alan poliçelerinde muhteviyat ne anlama gelmektedir?	17
25- Ortak alanlarda bakım gerektiren asansör vb. diğer tüm ekipmanların, periyodik bakımlarının düzenli olarak yapılması, sigorta açısından önemli midir?	18
26- Ortak alanlarda amortisman ömrünü tamamlamış veya eskimiş makina, elektronik cihaz ve ekipmanların “yaşları”, ortak alan poliçesi açısından önemli midir?	18
27- Özellikle son yıllarda iklim değişikliğinden kaynaklı olarak; fırtına, yıldırım, hortum, sel ve dolu gibi, doğal afetler sonucu tesislerde oluşabilecek zararlar, ortak alan poliçesinden karşılanır mı?	18
28- Ortak alan sigortasına, sigortalanacak tesisin adresi, il ve ilçe olarak doğru yazılmamış ise prim değişir mi?	18
29- Tesislerde yaşanan küçük, orta ve büyük ölçekli hasarlarda, sigorta şirketi ve aracısının önemi nedir?	19
30- Tesis yönetimlerinin, sürdürülebilir poliçe primlerini elde edebilmeleri açısından, “hasar-prim” oranının önemi nedir?	19
31- Tesislerde yaşayan malikler, kiracılar ve misafirleri, site yönetimine ve sigortacılık işleyişine göre hangi sıfatla anılırlar?	19

32- Tesislerde iş yaptırılan tedarikçi firmaların, ortak alanlara vereceği zararlara karşı, ortak alan sigortası tazminat öder mi?	19
33- Bina ve tesislerde bulunan konutlara toplu bina indirimli dask poliçesi yaptırmanın avantajı nedir?	20
34- Karma projelerde bulunan ticari bağımsız bölümlerde, işyeri sigortası yönetimlerce neden zorunlu olarak istenmelidir?	20
35- Tesis personeli “ortak alan sigortası” ve risk yönetimi konusunda eğitilmelidir neden?	20
36- Yönetimler; ortak alan sigorta teklifini onaylamadan önce, yönetim kurulu ve tesis müdürü ile birlikte, mutlaka teklifi veren “uzman bir sigorta acentesinden” danışmanlık almalıdır, neden?	21
37- Tesis yöneticilerinin ortak alan sigortasında “enflasyon klotundaki” orana neden dikkat etmelidir?	21
38- Ortak alan sigortası içerisindeki hukuksal koruma teminatı ne işe yarar?	21
39- Hasar anında nasıl hareket etmek gerekir?	22
40- Hasar anında “hasarın büyümesine engel olucu tedbirler” nasıl alınır?	22
41- Yangın hasarlarında itfaiye raporunun, sigorta şirketlerindeki önemi nedir?	22
42- Fırtına, dolu vb. hasarlar sonrasında meteorolojinin raporunun önemi nedir?	23
43- Rayiç sigorta bedeli nedir?	23
44- Sıfır ikame bedeli nedir?	23
45- Cam kırılması neleri kapsar? Komple cam cepheli binalarda, ortak alan cam bedeli, bina sigorta bedeline niçin eklenmelidir?	24
46 Tesislerde çalışan personelleri görevle gönderme yapan yönetimler, mutlaka “görev kağıdı” ile görevlendirmelidirler neden?	24
47- Ortak alanlarda izolasyon teminatı nedir ne işe yarar?	25
48- Ortak alan sigortasından, metro, belediye alt yapı, enerji alt yapı vb. kazılar sonucu bina ve tesislerde oluşabilecek zararlar karşılanır mı?	25

49- Ortak alan sigortasında, kar ağırlığı sonucu oluşan hasarlar teminat altında mı?	25
50- Bina ve tesislerde, ortak alan sigortasından dış cephe mantolamasında oluşabilecek dolu vb. hasarları karşılanır mı?	26
51- Yıdırım düşmesi sonucu direk ya da dolaylı olarak oluşabilecek zararlar karşılanır mı?	26
52- Ortak alan sigortası ile bina ve tesislerde, inşai kusurlar sonucu oluşan hasarlar karşılanır mı?	26
53- Ortak alan sigortalarından; kullanıma bağlı aşınma, nem, paslanma, korozyon gibi çevresel etkilerden kaynaklı olarak oluşabilecek bozulmalar tazmin edilir mi?	26
54- Yönetimlerin, bina ve tesislere, sabit dekorasyonlar, demirbaş alımları gibi, yeni ilave yatırımlar yaptıktan sonra sigortacılarına bildirmesi gerekir mi?	27
55- Yolcu ve yük asansörlerinin, teknik revizyonlarının güncel yasal mevzuata uygunluğunun ortak alan sigortalarındaki önemi nedir?	27
56- Bina ve tesislerde uyarıcı levhaların kullanılmaması sonucu oluşan maddi veya bedeni zararlar ortak alan sigortasından karşılanır mı?	27
57- Kara, deniz veya hava taşıtlarının tesis veya binaların ortak alanlarına çarpması sonucu oluşan zararlar ortak alan sigortasından karşılanır mı?	27
58- Bina ve tesislerde, yüksek şebeke voltajı nedeni ile oluşabilecek hasarlar ilgili enerji firmalarından rücu edilebilir mi?	28
59- Ortak alan sigortasında, makina kırılması veya elektronik cihaz hasarlarında tüm makina parkı, eksik değerle sigortalanmış ise yaşanabilecek olumsuzluk nedir?	28
60- Tesis ve bina yönetimleri ortak alan sigortasında genel ve özel şart hükümlerine bağlı kalmak şartı ile ödenmesi gerektiğine inandıkları sigorta tazminatları için dava açma hakları saklı mıdır?	30
61- Ortak alan sigortası düzenlenirken, değerlerin tespiti için “ücretsiz ekspertiz” hangi şartlarda sağlanmaktadır?	30
62-“Mutabakatlı” ortak alan sigortası nasıl yapılır?	30

Merhabalar,

Bu kitapçığı elinizin altında her zaman bulundurabileceğiniz bir kaynak olarak hazırlamak istedik.

Aklınıza takılan bir soruya pratik bir şekilde, sade ve anlaşılabilir bir dil ile cevap bulabilmenizi amaçladık.

Yaşanılan olayın özelinde veya daha detaylı bilgiyi ve desteği danışmanlarımızdan alabilirsiniz.

ORTAK ALAN SİGORTASI HAKKINDA BİLİNMESİ GEREKENLER;

1- BİNA, TOPLU YAPI VE TESİSLERDE, 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA GÖRE ORTAK ALANIN TANIMI NASIL YAPILIR?

IV – Ortak yerler,

Madde 4:

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak, şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yerler) konusuna girer.

2- TESİSLERDE ANİ VE BEKLENMEDİK RİSKLER İLE KARŞILAŞILDIĞINDA ORTAK ALAN POLİÇESİ GENEL OLARAK NELERİ KARŞILAR?

Kat mülkiyeti kanunu çerçevesinde belirlenen ve ortak alan kapsamında yer alan tüm değerlerin korunmasına yönelik olarak; deprem, doğal afetler, yangın, yıldırım, infilak, duman, hırsızlık, sel-su, dahili su, terör, grev-lokavt ve halk hareketleri vb. diğer muhtemel tüm riskler, poliçede belirtilen koşullara ve belirlenen limitlere bağlı olarak, sigorta genel ve özel şartlarına göre, ortak alanlardaki sigortaya konu tüm değerleri güvence altına almaktadır.

3- BİNA VE TESİS YÖNETİCİLERİ ORTAK ALANLARDAKİ RİSKLERİNİ ORTAK ALAN SİGORTASI İLE NASIL MI YÖNETİR?

Uzman bir sigorta aracısından destek almalıdır. Yönetimlerin “**Ortak Alan Sigortası**” konusunda uzman ve deneyimli bir sigorta acentesinden danışmanlık alarak çalışması çok önemlidir. Ortak alan poliçesinin yapılması öncesi, sigorta acentesinin doğru risk analizi yaparak, bölgesel, iklimsel ve çevresel analizleri yapması, projenin yapısal özelliklerine göre de riskin doğru yönetilmesi gerekir.

Poliçenin düzenlenmesinden itibaren, geçecek bir yıllık dönem içerisinde hasar oluştuğunda yönetimlerle tam bir uyum içerisinde çalışılmalıdır.

4- ORTAK ALAN SİGORTASI ZORUNLU MU?

634 sayılı kat mülkiyeti kanununda ilgili maddelerine göre, ortak alan sigortası yapılması gerekmektedir.

II - Yöneticinin görevleri:

I. Genel yönetim işlerinin görülmesi:

Madde 35 - Yöneticinin görevleri, yönetim plânında belirtilir; **yönetim plânında aksine hüküm olmadıkça**, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi.
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- c) **Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi**

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma:

Madde 20 - (Değişik birinci fıkra: 13 / 4 / 1983 - 2814 / 9 md.)

Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça;

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün **sigorta primlerine** ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

IV - Sigorta anlaşması:

Madde 21 – Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca **tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi** kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler. Anagayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça kat maliklerine, arsa payları oranında paylaştırılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri anagayrimenkulün sigortasıyla giderilmeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

5- ORTAK ALAN SİGORTA POLİÇESİ YAPTIRIRKEN VE TEKLİF ALIRKEN NELERE DİKKAT EDİLMELİ?

Sigortalanan ortak alanlardaki sigorta bedelleri doğru tespit edilmelidir. Riskler en iyi şekilde analiz edilerek muhtemel riskler belirlenmelidir. Uzman bir sigorta acentesinden destek alınmalıdır.

6- ORTAK ALAN SİGORTASI APARTMANLARDA DA YAPILABİLİR Mİ?

Apartmanlarda da ortak alan sigortası yapılabilir. Çatılar, dış cephe, bodrum ve sığınaklar, koridorlar, yangın merdivenleri gibi ortak alanlarda bulunan tüm ekipmanlar ile demirbaşlar teminat altına alınabilir. Örneğin doludan kaynaklı bir dış cephe mantolama hasarında ortak alan poliçesinden tazminat alınabilmektedir.

7- BİNA VE TESİSLERDE EKSPERTİZ YAPARAK, ORTAK ALAN POLİÇESİ YAPMANIN AVANTAJI NEDİR?

Profesyonel ekspertiz sonucu belirlenen sigorta bedellerinin, poliçede belirtilerek düzenlenen ortak alan sigortaları, mutabakatlı olarak yapılmış poliçelerdir.

Sigorta şirketi ile sigortalı arasında uzlaşılan bedeller üzerinden sigorta poliçesinde taraflar anlaşmış olurlar.

Böylece hasar anında eksik ya da aşkın sigorta olmaksızın, gerçek değeri üzerinden hesaplanan tazminat sigortalıya ödenir.

8- BEYANA DAYALI OLARAK ORTAK ALAN POLİÇESİ YAPMAK NE ANLAMA GELMEKTEDİR?

Yönetim kurulu üyelerinin düzenlenen poliçede belirledikleri tüm sigorta bedellerini sigorta acentesine beyan etmeleri sonucu düzenlenen poliçelerdir.

Bu poliçelerin sürekli olarak her yıl aynı şartlarla yenilenerek devam ettirilmesi doğru poliçe olduğunu göstermeyecektir.

Beyan esaslı olarak yapılan poliçelerin sorumluluğu; beyanda bulunan yönetim kurullarının, bir başka deyişle sigortalıların sorumluluğundadır. Uzman bir acenteden destek alınması halinde beyan edilen sigorta bedellerinin doğruluğu yorumlanabilir.

Ortak alan sigortalarında ödenecek primlerin düşük kalması için bedellerinin düşük tutulması neticesinde, olası bir hasarda eksik ödeme alınmasına yol açacaktır.

9- UZMAN BİR ACENTEYE, BEYANA DAYALI OLARAK YAPTIRILACAK OLAN ORTAK ALAN POLİÇESİNDE, DOĞRUYA EN YAKIN SİGORTA BEDELLERİ TESPİT EDİLEBİLİR Mİ? POLİÇEDE BELİRTİLECEK OLAN BU SİGORTA BEDELLERİ HASAR ANINDA NE İŞE YARAR?

Uzman bir acente, tesisin veya binaların ortak alan sigorta bedellerini doğruya en yakın şekilde tespit edebilir.

Özel bir çalışma ile belirlenen ortak alanların metrekaresi, inşaat metreka-re maliyetleri ile çarpılarak bina bedeli tespiti yapılmaktadır. Diğer tüm ekipmanların da rayiç ve ikame bedelleri marka ve modellerine göre belirlenerek poliçeye yazılır.

10- SİGORTACILIKTA EKSİK VE AŞKIN SİGORTA NE ANLAMA GELİR?

Sigortalanacak olan bir değer, olması gerekenden eksik ya da yüksek bir değerde olması eksik veya aşkın sigortayı ifade eder. Varlıkların gerçek değerinde olması sigortacılık kanunu gereği önemlidir. Eksperler, olması gereken değer ne ise bu değer üzerinden tazminat ödemesini hesaplarlar. Başka bir deyişle eksik veya aşkın sigorta söz konusu olan poliçelerde, hasar tazminatları ödenirken bu kritere göre ödeme yapılacaktır. Sigorta bedeli eksik kalmış ise hasar tazminatı aynı oranda eksik ödenir.

11- TESİS YÖNETİCİLERİ NİÇİN GENEL KURUL ÖNCESİ BÜTÇE PLANLAMASI YAPARLARKEN, ORTAK ALAN SİGORTA PRİMLERİNİ TAM OLARAK NİÇİN YAZAMAZLAR?

Yönetimler, genel kurul öncesi uzman sigorta acentesinden danışmanlık olarak bir sonraki yılın ortak alan sigortası primlerini planlamalıdır. Poliçenin eksikliklerini tespit ederek gerekli düzeltme ve iyileştirmeler yapılmalı ve bu doğrultuda sigorta primi işletme bütçesinde yerini almalıdır.

12- ORTAK ALAN POLİÇESİNDE DEPREM TEMİNATI MUTLAKA OLMALI MIDIR?

Yönetimler, genel kurul kararlarında, ortak alan sigortasında “deprem teminatı olmamalıdır” şeklinde bir karar almamışlar ise, ortak alan sigortasında “Deprem” teminatı mutlaka olmalıdır. Bilim insanlarınca sürekli olarak dile getirilen ve ülkemizde beklenen büyük depremler söz konusudur.

Oluşan bir depremten sonra, ortak alan sigortasında deprem teminatı verilmiş ise; bir binanın sadece ortak alanının tamamen yıkılması değil; kısmen yıkılması, sabit dekorasyona zarar gelmesi, sarsıntı sonucu tesisatlara veya makine ve ekipmanlara zarar gelmesi, yine sarsıntı sonucu oluşabilecek bir elektrik kontağından kaynaklı yangın hasarlarında da deprem teminatı poliçede olmaz ise hasar ödenmeyecektir.

O nedenle deprem teminatının poliçede mutlaka olması gerekir. Yönetimlerce toplam primi düşürmek maksadı ile teminatın istenmemesi, artık sigorta şirketlerince kabul görmemeye başlamış ve primlerde ciddi düşüşler olmamaktadır.

13- TESİSLERDE OLUŞABİLECEK YANGIN, DEPREM SONUCU OLUR İSE ORTAK ALAN SİGORTASINDAN HASAR ÖDENİR Mİ?

Sigortacılıkta ana sebep prensibi işlemektedir. Yangın çıkmasına sebep olan olay deprem ise ve poliçede deprem teminatı bulunuyor ise bu hasar karşılanacaktır.

Bu sorunun cevabına en uygun örnek 1999 yılında yaşanan büyük Marmara depreminde Tüpraş'ın yanması verilebilir. Sonuç bir yangındı ancak yangına deprem sebebiyet verdiği için Deprem teminatından hasar karşılandı.

14- DEPREM TEMİNATI OLMADAN YAPILAN ORTAK ALAN SİGORTASINDA YÖNETİMLERİN NE GİBİ SORUMLULUKLARI VARDIR?

Genel kurullarda karar almamaları halinde hukuki olarak sorumludurlar.

15- HASAR TAZMİNATLARINDA SİGORTA ARACISININ DESTEĞİNİN ÖNEMİ NEDİR?

Hasar anında sigorta aracısı acente; sigorta şirketi, eksper ve sigortalı olan yönetim arasında koordinasyonu sağlayarak destek verir. Acenteler; eksperlere gerektiğinde sigortalının taleplerinin anlatılması görevini üstlenmelidir.

16- SİGORTA ŞİRKETLERİNİN ORTAK ALAN SİGORTALARI HAKKINDAKİ SEKTÖREL BAKIŞLARI VE FİYATLAMALARI NASIL?

Risk kabul prensipleri doğrultusunda sigorta şirketlerinin prim ve şartları değişebilmektedir. Yönetimler ortak alan sigortalarına onay vermeden

önce; uzman acente, doğru teminat, doğru sigorta şirketi ve uygun prim ile işin sonuçlanmasına dikkat etmelidirler.

17- ORTAK ALAN SİGORTA POLİÇESİNE, MAKİNA VE ELEKTRONİK CİHAZLARIN LİSTELERİ NİÇİN YAZILMALIDIR?

Makine Kırılması ve Elektronik cihazların bozulmalarına karşı tazminat ödemesinin yapılması için ortak alan poliçesine listenin eklenmesi gerekir.

18- ORTAK ALAN POLİÇELERİNE YAZILAN İLAVE AÇIKLAMA NOTLARI NE İŞE YARAR?

Poliçede standart olarak belirtilen genel ve özel şartlar dışında bir durumdur. Yazılan açıklama notları standart klostardaki teminat içeriklerinin, bir veya birkaçını olumlu ya da olumsuz yönde değiştirerek hasar tazminat ödemesinde etkili olan bir durumdur.

Açıklama notlarında muafiyet ya da istisna gibi notlar olabileceği gibi, ilave teminatlara da yer verilebilmektedir.

19- ORTAK ALAN POLİÇELERİNDE DEPREM MUAFİYETİ NE ANLAMA GELİR, POLİÇE PRİMİNİ ETKİLER Mİ?

Bina ve muhteviyat deprem muafiyetleri farklı yüzdelerle dilimlerde uygulanabilir. Binaya uygulanan muafiyetler %2-5-10, muhteviyata uygulanan muafiyet oranı ise, %5-10 seçenekler ile poliçe teklifleri hazırlanabilmektedir.

Deprem sonucu oluşan hasar üzerinden kesintiye uğrayacak olan tazminatın oranları bu muafiyet ile belirlenir. Minimum olarak seçilebilen muafiyet oranları bina %2, muhteviyat %5'tir. Muafiyet oranı yükseldikçe ortak alan poliçesine ödenecek olan sigorta primi düşmekle birlikte, hasar anında ödenecek olan tazminat da düşecektir.

Poliçeden örnek vermek gerekir ise;

“Deprem (Bina) hasarlarında her bir hasarda Teminat Limiti Bedeli Üzerinden % 2 oranında Tenzili muafiyet uygulanır.

Deprem (Muhteviyat) hasarlarında her bir hasarda Teminat Limiti Bedeli Üzerinden % 5 oranında Tenzili muafiyet uygulanır.”

Şeklinde poliçede yer alacaktır.

20- ORTAK ALAN POLİÇELERİNDE MAKİNA KIRILMASI VE ELEKTRONİK CİHAZ SİGORTASI MUAFİYETLERİ NEDİR? NELERİ KAPSAR?

Bozulma sonucunda ödenecek olan tazminattan yapılacak olan kesintiye muafiyet denir.

Ortak alan sigortalarında, Makine ve Elektronik Cihazlar, yeni (ikame) bedelleri üzerinden poliçeye listelenerek sigortalanması gerekir. Böylece bozulma veya arızalanma gibi hasarların eksik sigorta olmaksızın tazmin edilebilmesi mümkündür!...

İthal makineler TL dışında dövizli olarak da sigortalanabilir. Ancak primleri de döviz üzerinden ödenmek zorundadır. Hasar tazminatı ödemesi de döviz olarak alınabilir. Ayrıca, dövizdeki artışlardan kaynaklı olarak, alınacak hasar tazminatlarında, uğranacak zarar önlenmiş olur.

Poliçelerde muafiyetler genelde;

“Poliçede “Muafiyetler” Kısmında Aksi Belirtilmeyen ve Poliçe Kapsamına dahil olan teminatlar için aşağıdaki muafiyetler geçerli olacaktır. Beher makine ve/veya cihaza bedel bazında uygulanacak muafiyetler aşağıdaki gibidir. “0 - 50.000 TL arasındaki cihaz/makine için USD’ den az olmamak kaydı ile hasarın % 10’u” **veya** “Her bir cihaz/makine için hasarın %10’u minimum USD tenzili muafiyet uygulanacaktır” şeklinde yazılacaktır.

MAKİNA KIRILMASI NELERİ KAPSAR?

Tesislerin envanter cetvelinde sayıları, imalat yılları; nitelikleri ve değerleri yazılı makine ve tesisleri deneme devresinden sonra normal çalışır halde iken veya aynı iş yerinde temizleme, revizyon veya değiştirme esnasında veya dururken ani ve beklenmedik her türlü sebepten ve ezcümle:

- a) İşletme kazalarından,
- b) Modelin, imalatın, montajın, malzemenin, kalıbın, dökümün ve işçiliğin kusurlu olmasından,
- c) Yağlama kusurlarından,

- d) Elektrik enerjisinin doğrudan doğruya tesiri neticesi kısa devre, şerare, voltaj yükselmesi ile izolasyon hatası ve atmosferik elektrikiyetin dolaylı etkilerinden,
- e) Tıkanma, yabancı maddelerin girmesinden,
- f) Santrifüj kuvvetinden husule gelen parçalanmalardan,
- g) Buhar kazanlarında ve buhar kaplarında su noksanlığından,
- h) Su çekiçlemesi, ani olarak aşırı ısınma veya soğumadan,
- i) Kapalı kaplardaki alçak basınç dolayısıyla husule gelen ezilme, yırtılma, buruşma vs. deformasyonlardan,
- j) Fırtına ve kasırgadan, dondan veya çözülen buz parçalarının yürümesinden,
- k) İşletme personelinin veya üçüncü şahısların ihmali, kusuru, hatası, dikkatsizliği veya sabotajından,
- l) İstisna edilmeyen diğer hallerden, husule gelen maddi ziya ve hasarların gerektirdiği tamirat ve ikame masraflarını temin eder.

ELEKTRONİK CİHAZ SİGORTASI NELERİ KAPSAR?

Tesislerin envanter cetvelinde cinsi, sayısı, yapım yılları, niteliği ve sigorta kıymetleri yazılı, münferit ünite veya muhtelif birimler halinde belirtilmiş olan elektronik makine, teçhizat veya bilgi işlem sistemlerinin deneme devresinden sonra normal çalışır halde iken veya aynı işyerinde temizleme, bakım, revizyon ve yer değiştirme esnasında veya dururken, önceden bilinmeyen ani ve beklenmedik her türlü sebepten ve ezcümle;

- a) İşletme personelinin veya üçüncü kişilerin ihmali, kusuru, hatası, dikkatsizliği veya sabotajından,
- b) Sigortalı kıymetlerin bulunduğu mahallerde yapılan hırsızlık veya hırsızlığa teşebbüsten,

c) Hatalı dizayn ve malzemeden,

d) Kısa devre, yüksek voltaj ve endüksiyon akımının etkilerinden,

e) Yangın, yıldırım, her nev'i infilak ve bunlar sebebiyle yapılan söndürme, yıkma ve kurtarma ameliyelerinden,

f) Kavrulma, kararma, duman ve isden,

g) Deprem hariç fırtına, sel, seylap, yer kayması, toprak çökmesi gibi tabii afetlerden,

h) Su ve rutubet etkisi ve bunlardan doğan korozyon hasarlarından,

ı) İstisna edilmeyen diğer hallerden, husula gelen maddi ziya ve hasarların gerektirdiği tamirat masrafları ve ikame bedellerini temin eder.

21- ORTAK ALANLARDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA GELEBİLECEK ZARARLAR NELERİ KAPSAR?

Site içerisinde bulunan ve zarar gören site sakinleri, bağımsız bölüm sahipleri ve kiracıları da bu teminat bakımından 3. şahıs sayılırlar.

a. Üçüncü şahısların ölmesi, yaralanması veya sağlığının bozulması,

b. Üçüncü şahıslara ait mallarda ziya ve hasar (maddi zarar ve ziyanlar) meydana gelmesi sebep ile bağımsız bölüm ve kat malikleri adına Site yönetiminin faaliyet ve hukuki ilişkilerinden ötürü, kendisine karşı, üçüncü şahıslar tarafından ileri sürülecek tazminat taleplerinin neticelerine karşı, Türkiye Cumhuriyeti'nin hukuki sorumluluğa ilişkin yasal hükümleri çerçevesinde ve temin eder.

Poliçede belirtilen limitler kapsamında zarara uğrayan üçüncü şahıslara tazminat ödenebilir.

22- BİNA VE TESİSLERDE ORTAK ALAN SİGORTASI İÇERİSİNDE YER ALAN “İŞVEREN SORUMLULUK” TEMİNATI İLE NELER GÜVENCE ALTINA ALINIR?

İşveren durumunda olan yönetimler, faaliyetleri sırasında çalıştırdıkları elemanlara karşı kendilerini maddi, bedeni ve manevi tazminatlardan korumak için poliçede belirtilen şahıs başı/olay başı ve yıllık tazminat limitleri çerçevesinde korurlar.

Örneğin; bir işçinin, verilen görevin yapılması sırasında sakatlanması veya yaralanması söz konusu olur ise, SGK tedavi veya tazminat ödemesini yapacaktır. Ancak SGK işvereni kusurlu bulur ise, ödediği tedavi masrafları veya tazminat için site yönetimine rücu işlemi gerçekleştirecektir.

Bu tip rücularda işveren mali sorumluluk teminatı, site yönetiminin bu masrafları karşılamasını sağlar.

23- BİNA VE TESİSLERDE MEYDANA GELEBİLECEK BİR HASARIN KOMŞULARA SİRAYET ETMESİ NEDENİ İLE VEREBİLECEĞİ ZARARLAR HANGİ TEMİNAT İLE GÜVENCE ALTINA ALINIR?

Yangın mali sorumluluk ya da Komşuluk mali sorumluluk olarak ortak alan sigortası içerisinde yer alır. Yangın ve infilak risklerine karşı, Kiracının Mal sahibine, Mal sahibinin Kiracısına, Kiracının ve/veya Mal sahibinin komşu bina ve mallarına vereceği maddi zararları poliçede yazılı teminat limitine kadar temin eder. Site içerisinde bulunan ve zarar gören site sakinleri, bağımsız bölüm sahipleri ve kiracıları da iş bu kloz kapsamında teminata dahil edilmiştir.

24- ORTAK ALAN POLİÇELERİNDE MUHTEVİYAT NE ANLAMA GELMEKTEDİR?

Muhteviyat olarak anılan teminat; ortak alanlar içerisinde yer alan bina bedeli dışındaki, tüm emtia, makine, teçhizat, demirbaş ve diğer tesisat gibi sigortaya konu değerlerdir.

25- ORTAK ALANLARDA BAKIM GEREKTİREN ASANSÖR VB. DİĞER TİM EKİPMANLARIN, PERİYODİK BAKIMLARININ DÜZENLİ OLARAK YAPILMASI, SİGORTA AÇISINDAN ÖNEMLİ MİDİR?

Makine kırılması ve elektronik cihaz bozulması açısından çok önemlidir. İhmal, korozyon, aşınma, bakımsızlık, aşırı nemlenme, amortisman ömrünü tamamlama gibi nedenlerden dolayı sigorta şirketleri ödeme yapamazlar. Ani ve beklenmedik bozulmalara karşı tazminat ödemesi yapılır. Sigortalı kıymetlerin periyodik bakım, revizyon teminatı ile ilgili bakım sözleşmesinin sigorta içinde sürekli olarak yürürlükte olması şartıyla geçerli olacaktır.

26- ORTAK ALANLARDA AMORTİSMAN ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞ VEYA ESKİMİŞ MAKİNA, ELEKTRONİK CİHAZ VE EKİPMANLARIN “YAŞLARI”, ORTAK ALAN POLİÇESİ AÇISINDAN ÖNEMLİ MİDİR?

Tüm ekipmanların yaşları önemlidir. Çünkü, ortak alan sigortalarında teminat kapsamındaki makine ve elektronik cihazların bozulmalara karşı teminat altına alınabilmesi için, yaş sınırları sigorta şirketlerine göre farklılık gösterebilmektedir. Dikkat edilmesi gereken bir durumdur. Eğer makine ve elektronik cihazlar belli bir yaşın üzerindeyse, uzman bir acenteden destek almak çok önemlidir. Çünkü sektörde birçok şirket bu yaş sınırlarına göre teminat vermez iken, bazı şirketler ise listelenen tüm makine ve elektronik cihaza yaş sınırı olmaksızın teminat sağlamaktadır. Burada yine uzman acente ve doğru şirket ikilisi önemini göstermektedir.

27- ÖZELLİKLE SON YILLARDA İKLİM DEĞİŞİKLİĞİNDEN KAYNAKLI OLARAK; FIRTINA, YILDIRIM, HORTUM, SEL VE DOLU GİBİ, DOĞAL AFETLER SONUCU TESİSLERDE OLUŞABİLECEK ZARARLAR, ORTAK ALAN POLİÇESİNDEN KARŞILANIR MI?

Doğal afetler sonucu ortak alanlara gelen zararlar karşılanmaktadır.

28- ORTAK ALAN SİGORTASINA, SİGORTALANACAK TESİSİN ADRESİ, İL VE İLÇE OLARAK DOĞRU YAZILMAMIŞ İSE PRİM DEĞİŞİR Mİ?

Ortak alan sigortasında riziko adresi olarak seçilen il ve ilçe adres bilgisi çok önemlidir. Çünkü ülkemizde, derece olarak farklı deprem bölgeleri yer almaktadır. Birinci derece deprem bölgesi ile 3. derece deprem bölgesinin fiyatlaması aynı olmayacaktır.

Aynı ilde farklı ilçelere göre dahi deprem bölgeleri değişebilmektedir. Bu sebeple ortak alan sigortasında deprem bölgesi, ödenecek prime ciddi etki etmektedir. Hasar anında da çok zor durumlarla karşılaşılabilceği gibi, diğer teklifler ile karşılaştırıldığında haksız rekabet ortamı yaratacaktır.

29- TESİSLERDE YAŞANAN KÜÇÜK, ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ HASARLARDA, SİGORTA ŞİRKETİ VE ARACISININ ÖNEMİ NEDİR?

Her bir hasarda hasarın büyümesine engel olucu tedbirlerin alınması gerekir. Ortak alan sigortalarında hasarın büyüklüğüne göre uzman acenteden danışmanlık olarak süreç yönetilmelidir. Örneğin asansör bakım anlaşmanız parça dahil olarak yapılmış ise, asansörler makine kırılması bozulma teminatına dahil edilmemelidir. Bunun da bütçenize pozitif etkisi olacaktır.

30- TESİS YÖNETİMLERİNİN, SÜRDÜRÜLEBİLİR POLİÇE PRİMLERİNİ ELDE EDEBİLMELERİ AÇISINDAN, “HASAR- PRİM” ORANININ ÖNEMİ NEDİR?

Özellikle tesislerdeki kronik sorunlar çözülerek, hasar oluşmasına engel olabilecek iyileştirmelerin dikkate alınması gerekir. Böylelikle hasar prim oranı düşük kalacak ve aynı sigorta şirketi ile uzun dönem çalışılabilcek ve teminat içeriği korunacaktır. İlerleyen dönemde herhangi bir istisna veya muafiyet artışı söz konusu olmayacaktır. Hasar yönetimi bu bağlamda çok önemlidir.

31- TESİSLERDE YAŞAYAN MALİKLER, KİRACILAR VE MİSAFİRLERİ, SİTE YÖNETİMİNE VE SİGORTACILIK İŞLEYİŞİNE GÖRE HANGİ SIFATLA ANILIRLAR?

Üçüncü şahıs olarak anılırlar.

32- TESİSLERDE İŞ YAPTIRILAN TEDARİKÇİ FİRMALARIN, ORTAK ALANLARA VERECEĞİ ZARARLARA KARŞI, ORTAK ALAN SİGORTASI TAZMİNAT ÖDER Mİ?

Arızı inşaat işleri teminatından faydalanılabilir. Arızı İnşaat İşleri Klozu: Ortak kullanıma ait kısımlarda ilave, bakım/onarım, ve tadilat işlerinden

kaynaklı hasarlar İnşaat sigortası genel şartları dahilinde olay başı ve yıllık - TL ile teminata dahildir.

Tedarikçi firma, ortak alanlarda yapacağı işten kaynaklı ortak alanlara verilebilecek zararlara karşı uzun süreli bir çalışma yapacak ise **“inşaat all risk poliçesi”** istenmelidir. Ayrıca yönetimler dışarıdan gelen tedarikçi firmalardan, tesis içerisindeki bağımsız ticari alanda tadilat veya inşai bir çalışma başlatmadan önce yine **“inşaat all risk poliçesi”** talep edilebilir.

33- BİNA VE TESİSLERDE BULUNAN KONUTLARA TOPLU BİNA İNDİRİMLİ DASK POLİÇESİ YAPTIRMANIN AVANTAJI NEDİR?

Bağımsız maliklere, 10 daire ve üzerine toplu bina indirimli DASK poliçesi ile güncel tarife üzerinden %20 indirim yapılabilmektedir.

34- KARMA PROJELERDE BULUNAN TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE, İŞYERİ SİGORTASI YÖNETİMLERCE NEDEN ZORUNLU OLARAK İSTENMELİDİR?

Yönetimler; bağımsız ticari alanlardan işyeri sigorta poliçesi istemelidir. Çünkü bağımsız ticari alandan tesis ortak alanlarına gelebilecek olan sigortaya konu zararların, sigorta şirketi üzerinden tazmin edilmesi ve uyuşmazlıkların önlenmesi adına daha pratik ve ikili ilişkileri de koruyacak bir yöntemdir. İşyeri poliçesinde yer alan yangın mali sorumluluk teminatından ortak alanlara gelen zararlar karşılanabilir. Şayet hasar dosyası, ortak alan sigortasından açılmış ise tesis yönetimine ödenen hasar tazminatı, hasara sebep olan işyeri sigortası olan bağımsız bölüme rücu edilebilecektir.

35- TESİS PERSONELİ “ORTAK ALAN SİGORTASI” VE RİSK YÖNETİMİ KONUSUNDA EĞİTİLMELİDİR NEDEN?

Ortak alanlarda çalışan site müdürlerine, teknik personellere, vardiya amirlerine, güvenlik görevlilerine, temizlik personellerine dair ortak alan sigortası ile alakalı genel bilgiler aktarılmalıdır.

Çünkü hasarın önlenmesi veya büyümemesine ilişkin her bir personelin üzerine düşenleri yapması gerekir. Hasar anında da yapılması gerekenler hakkında sigortaya konu hususlarda İSG Uzmanları ile birlikte eğitimler verilmelidir.

36- YÖNETİMLER; ORTAK ALAN SİGORTA TEKLİFİNİ ONAYLAMADAN ÖNCE, YÖNETİM KURULU VE TESİS MÜDÜRÜ İLE BİRLİKTE, MUTLAKA TEKLİFİ VEREN “UZMAN BİR SİGORTA ACENTESİNDEN” DANIŞMANLIK ALMALIDIR NEDEN?

Ortak alan poliçesi hakkında projenin kendi özellikleri ve risklerine dair teminatların yeterliliği ve işlevselliği konusunda değerlendirme yapılması konusunda, uzman acente yardımı alınarak karar verilemesine yardımcı olunmalıdır.

37- TESİS YÖNETİCİLERİNİN ORTAK ALAN SİGORTASINDA “ENFLASYON KLOZUNDAKİ” ORANA NEDEN DİKKAT ETMELİDİR?

Enflasyon; sigortalandığı tarihten, hasarın oluş tarihindeki hasara konu tazminat hesaplanırken işe yarayan bir teminattır. Mutabık kalınan oranın 365'e bölünerek bulunacak günlük oran sigorta başlangıç tarihinden hasar tarihine kadar isleyen gün sayısı ile çarpılır ve hasar tarihinde geçerli olan sigorta bedeli enflasyon koruma oranı bulunur. **Sigorta primi ise; enflasyon artış oranının yarısı kadar arttırılarak tespit edilir.** Limitli verilen teminatların limitleri sabit olup enflasyon klozu uygulanmamaktadır.

38- ORTAK ALAN SİGORTASI İÇERİSİNDEKİ HUKUKSAL KORUMA TEMİNATI NE İŞE YARAR?

Sigortacı, sigortalının sigortalı yer nedeniyle taraf olduğu sözleşmeler ya da mevzuattan doğan hak ve yükümlülükleriyle ilgisi olan hukuksal uyuşmazlıkların, sulh yahut ilgili yargılama usulleri çerçevesinde giderilmesinde hukuksal çıkarların korunması için yapılması gereken gider ve diğer edimleri olay basına ve yıllık toplam TL'sına kadar Hukuksal Koruma Sigortası Genel Şartları 2.3. Maddesi çerçevesinde üstlenir.

2.3- Taşınmaz Mala Bağlı Hukuksal Koruma,

Sigortacı sigortalıya, poliçede gösterilen taşınmaz malın tamamının veya bir bölümünün poliçede gösterilmek kaydıyla kiralayanı, kiracısı veya aynı hak sahibi sıfatlarından biri veya hepsine bağlı olarak doğabilecek uyuşmazlıklar için koruma sağlar.

39- HASAR ANINDA NASIL HAREKET ETMEK GEREKİR?

Tesislerde öncelikle yangın durumlarında İSG kurallarına göre hareket ederek ilgili kurumlara itfaiye vb. haber verdikten sonra Yangının büyümesine engel olmak maksadı ile gerekli eylemlerde bulunulur. Elektrik ve doğalgazın kapatılması vb. önlemler alınır. İlgili sigorta şirketinin çağrı merkezine hasar ihbarında bulunulur. Aracı sigorta acentesi aranır ve danışmanlık alınır. Başkaca bir deprem, fırtına ya da sel hasarı olabilir. Bu durumda da tatbikatta uygulanan acil eylem planları devreye alınır. Sonuç olarak hasar tespitine dair olay anı mümkünse, fotoğraf ve videoları kayda alınmalıdır. Kamera kayıt cihazındaki görüntüler hemen yedeklenmelidir. Ekspert gelince de hasar mahallinin ne şekilde toparlanacağı konusunda koordineli bir şekilde çalışılır. Acente de tesise ulaşarak ekspere ve sigortalıya yardımcı olur.

40- HASAR ANINDA “HASARIN BÜYÜMESİNE ENGEL OLCU TEDBİRLER” NASIL ALINIR?

Yangının büyümemesi için yanıcı ve parlayıcı malzemeler uzaklaştırılır. Doğal gaz ana vanadan kesilir.

Dahili Su baskını var ise emtia ve demirbaşların üzeri naylon ile örtülür. Bu ve buna benzer tedbirler alınır. Su akışı ana tesisattan ve dağıtım tesisatlarından kesilir. Tesiste var ise moto-pomla su tahliye edilir. Bir makina hasarlanmış olabilir. Bu makine olması gerekenden farklı anormal bir sesle çalışıyor ise arıza büyümeden sistem kapatılmalıdır.

Fırtına durumunda ortak alan ve tüm bağımsız alanların camları kapattırılmalıdır. Acil eylem planlarına ve tatbikat koşullarına azami gayretle uyulur. Böylece hasarların asgari seviyelerde kalması sağlanabilir.

41- YANGIN HASARLARINDA İTFAİYE RAPORUNUN, SİGORTA ŞİRKETLERİNDEKİ ÖNEMİ NEDİR?

Yangın hasarlarında sigorta şirketleri itfaiye raporunu resmi olarak geçerli saymaktadır. Elektrik kontağı mı yoksa kundaklama mı olduğu itfaiye raporundan anlaşılabilmektedir. Ülkemizde yangınların %80 i elektrik kontağı sorunları yüzünden olmaktadır. Bunda en önemli neden de eski tesisat veya topraklaması olmayan sistemlerdir. Ancak çok özel durumlarda

bilirkişilere ihtiyaç duyulabilir. Yangın erken algılama ve dahili yangın söndürme sistemleri vb. sistemler ile yangın tüplerinin amacına uygun ve gerekli sayıda olması yangın hasarlarınızı minimuma indirebilir. İtfaiye gelene kadar ki zaman diliminde gerekli müdahaleler yapılmalıdır.

42- FIRTINA, DOLU VB. HASARLAR SONRASINDA METEOROLOJİNİN RAPORUNUN ÖNEMİ NEDİR?

Tesislerin doğal afetler sonucu uğradığı zararlara ilişkin olarak, Meteoroloji müdürlüklerinin doğal afetin oluş tarihi ve saatine göre, lokal anlamda sigortalının riziko adresi için vereceği rapor, eksperlerin sigorta şirketlerine vereceği rapora eklenmek zorundadır. Bu rapor olayın kanıtlanması adına çok önemli ve geçerli bir belgedir.

43- RAYİÇ SİGORTA BEDELİ NEDİR?

Bir malın piyasadaki alım satım değeridir. Yangın sigortası genel şartları kapsamına giren hasarlar sonucu zarara uğrayan sigortalı demirbaş, muhteviyat, emtia, makine ve ekipman vb. değerler, rayiç bedel üzerinden hesaplanarak ödenir.

Ortak alan Sigorta poliçesinin yapıldığı gün ile hasara uğradığı gündeki rayiç (piyasa)değeri değişebilir. Ortak alan poliçesinde eksik sigorta klozu ve enflasyon klozu gibi klozlardan hasar tazminatı ödenirken faydalanılır.

Böylece eksik sigortadan dolayı uğranılan zararın minimuma indirilmesini sağlar. Ancak her şeyden önemlisi bir değer gerçek bedelinden eksik bir değerle sigortalanmamasıdır.

44- SIFIR İKAME BEDELİ NEDİR?

Bu poliçe ile bu poliçenin ayrılmaz cüz'ünü teşkil eden ekli envanter cetvelinde vasıfları belirtilen makine ve tesisatın sigorta bedelleri, bu makine ve tesisatın (var ise nakliye, montaj, gümrük, resim, vergi, harç ve masrafları dahil) yeni ikame bedellerine eşit olacaktır.

Hasarın oluş tarihinde bozulma sonucunda pert veya kısmi hasarlanma sonucunda yeni (ikame) bedeli dikkate alınarak hasar tazminatı ödenir.

45- CAM KIRILMASI NELERİ KAPSAR? KOMPLE CAM CEPHELİ BİNALARDA, ORTAK ALAN CAM BEDELİ, BİNA SİGORTA BEDELİNE NİÇİN EKLENMELİDİR?

Sigortacı bu poliçede gösterilen cam ve aynaları kırılma neticesinde uğrayacakları ziya ve hasarlara karşı aşağıdaki şartlarla temin eder. Poliçede gösterilen cam ve aynaların kırılma neticesinde uğrayacakları zararlara karşı teminat altına alan bir teminat türüdür.

Başka bir poliçe ile teminat altına alınmamış olması kaydıyla yangından, infilaktan, yıldırımdan ve söndürme ve kurtarma hareketlerinden kaynaklanan, sigortalı cam ve aynaların bulunduğu bina ve mahallerde yapılan inşaat ve tadilat nedeniyle meydana gelen, cam ve aynaların üzerinde bulunan süs ve yazıların bozulması ve Grev, Lokavt, Kargaşalık ve Halk Hareketleri sonucunda meydana gelen zarar ve ziyan talepleri ek sözleşme ile teminat kapsamına alınmaktadır.

Sigortalı cam ve aynaların bulunduğu bina ve mahallerin çökmesi, yıkılması bunların yerlerine konulması ve takılması veya yerlerinden çıkarılması, kaide ve çerçevelerinde yapılan tamirler, yerlerinin değiştirilmesi ve nakilleri esnasında meydana gelecek hasarlar, satırlarında meydana gelen çizilmeler ile kaide ve çerçevelerinin ayıp ve kusurları neticesinde sigortalı cam ve aynalarda harici bir tesir olmaksızın meydana gelen hasarlar sonucu ileri sürülecek tazminat talepleri teminat dışındadır.

Tesisteki bina ya da binaların, dış cephesi ağırlıklı camdan mamül ise, bu durumda dış cephe cam bedeli hesaplanarak bina bedeline dahil edilir.

46- TESİSLERDE PERSONELLERİNİ GÖREVLE GÖNDERME YAPAN YÖNETİMLER, MUTLAKA “GÖREV KAĞIDI” İLE GÖREVLENDİRMELİDİRLER NEDEN?

Görevle görevlendirme teminatı; tesiste çalışan SGK’lı personelin yetkilisi tarafından görev tanımına uygun olarak, tesis dışına gönderilmesi neticesinde, başına gelebilecek olan maddi ve bedeni zararların karşılanması için poliçede belirtilen limit ve şartlar ile ödeme yapan, işveren mali mesuliyet teminatına ek bir teminattır.

47- ORTAK ALANLARDA İZOLASYON TEMİNATI NEDİR NE İŞE YARAR?

İzolasyon kusuru nedeniyle meydana gelebilecek hasarlar; hasarın poliçe süresi içerisinde gerçekleşmiş olması kaydıyla, İzolasyon kusuru ve/veya kaybı nedeniyle yağmur ve kar sularının binanın dış cephe veya terasından veya pencere, kapı ve pervazlarından sızması ve/veya girmesi nedeniyle meydana gelen zararlar ile tedrici nemlenme ile ısı farkı nedeniyle oluşan terleme, küflenme sonucu sıva veya boya kabarmaları ve benzeri nedenlerden iç dekorasyonda meydana gelebilecek, (dış cephe hasarları ile dış cepheye bakan pencere ve kapılarda oluşan hasarlar hariç olmak üzere) boya, badana ve onarım masrafları olay başına ve poliçe süresince toplam - TL bedel ile teminata dahildir.

Dış cephe sıvası, boyası ve kaplama işlemleri yapılmamış veya yapımı devam eden ya da boya, kaplama, sıva gibi dış cephe tamirâtı yapılan binalarda bu teminat geçerli değildir.

Önemli: Ortak alan sigortasında izolasyon teminatı; izolasyon kusurunun onarımına dönük olarak değil, verdiği zararın karşılanmasına yönelik bir teminattır.

48- ORTAK ALAN SİGORTASINDAN, METRO, BELEDİYE ALT YAPI, ENERJİ ALT YAPI VB. KAZILAR SONUCU BİNA VE TESİSLERDE OLUŞABİLECEK ZARARLAR KARŞILANIR MI?

Yer kayması teminatı: sigortalı bina çevresinde yapılan kazılardan meydana gelen toprak kayması ve toprak çökmesinden dolayı meydana gelen zararlardır.

“Kazı sonucu yer kayması teminatı” ile bu tip hasarlar karşılanmaktadır.

49- ORTAK ALAN SİGORTASINDA, KAR AĞIRLIĞI SONUCU OLUŞAN HASARLAR TEMİNAT ALTINDA MI?

Ortak alan sigortasında karın ağırlığı sonucu bina ortak alanlarına gelebilecek zararlar, teminat altındadır.

50- BİNA VE TESİSLERDE, ORTAK ALAN SİGORTASINDAN DIŞ CEPHE MANTOLAMASINDA OLUŞABİLECEK DOLU VB. HASARLARI KARŞILANIR MI?

Dolu teminatından karşılanır. Ortak yaşam alanlarına dair ortak alan sigortasına konu olan, tesis, site, avm, rezidence, plaza, hastane vb. toplu yapıların yönetimleri, hasarları ortak alan sigortasından tazmin edebilirler. Ortak alan sigortalarında belirli limitlere kadar ödeme yapılabilir.

Apartmanlara da yapılabilen ortak alan sigortalarında malikler hisse payları oranında hasar tazminatlarını tazmin edebilirler.

Ortak alan poliçeleri yok, ancak bağımsız konut sigortası olan malikler de dış cephedeki dolu hasarlarını, konut sigortasındaki dolu teminatından bina dış cephelerine gelen zararlarını, tapudaki hisse payları oranında sigorta şirketinden tazmin edebilirler.

51- YILDIRIM DÜŞMESİ SONUCU DİREK YA DA DOLAYLI OLARAK OLUŞABİLECEK ZARARLAR KARŞILANIR MI?

Evet poliçede belirtilen koşullara bağlı olarak karşılanır.

52- ORTAK ALAN SİGORTASI İLE BİNA VE TESİSLERDE, İNŞAI KUSURLAR SONUCU OLUŞAN HASARLAR KARŞILANIR MI?

Hasar sonucu yapılan incelemede eksperin tespiti inşai kusur yönünde ise karşılanmaz. Yönetimler müteahhit firmaya tespit davası açarak, bilirkişi tayini ile inşai kusurun müteahhitin gidermesini sağlayabilir.

53- ORTAK ALAN SİGORTALARINDAN; KULLANIMA BAĞLI AŞINMA, NEM, PASLANMA, KOROZYON GİBİ ÇEVRESEL ETKİLERDEN KAYNAKLI OLARAK OLUŞABİLECEK BOZULMALAR TAZMİN EDİLİR Mİ?

Makine ve Elektronik cihazların bozulma teminatından, aşınma vb. kusurlar karşılanmaz.

54- YÖNETİMLERİN, BİNA VE TESİSLERE, SABİT DEKORASYONLAR, DEMİRBAŞ ALIMLARI GİBİ, YENİ İLAVE YATIRIMLAR YAPTIKTAN SONRA SİGORTACILARINA BİLDİRMESİ GEREKİR Mİ?

Kesinlikle gereklidir. Alımı yapılan demirbaş veya ilave bina eklentileri, dekorasyon vb. değerler, gün esaslı primle “teminat ilave zeyilnamesi” yapılarak teminat altına alınır.

55- YOLCU VE YÜK ASANSÖRLERİNİN, TEKNİK REVİZYONLARININ GÜNCEL YASAL MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN ORTAK ALAN SİGORTALARINDAKİ ÖNEMİ NEDİR?

Yeşil etiket olmasına özen gösterilmelidir. Asansörü kullanan, Üçüncü şahıs durumunda olan tüm insanların bedeni olarak güvencesinin sağlanması adına kusurlu olan yönetim olmamalıdır.

Kırmızı etiket olması durumunda hasarda ciddi sıkıntı olabilir. Sigorta şirketleri ihmal ve kusurlarda tazminat ödemezler.

56- BİNA VE TESİSLERDE UYARICI LEVHALARIN KULLANILMAMASI SONUCU OLUŞAN MADDİ VEYA BEDENİ ZARARLAR ORTAK ALAN SİGORTASINDAN KARŞILANIR MI?

Sigorta şirketlerinin iyi niyet prensibi dahilinde tazminat ödemesi söz konusu olabilir. Ancak her ne sebeple olur ise olsun uyarıcı levhaların sigortacılık anlamında da, İSG gereğince de kullanılması çok önemlidir.

57- KARA, DENİZ VEYA HAVA TAŞITLARININ TESİS VEYA BİNALARIN ORTAK ALANLARINA ÇARPMASI SONUCU OLUŞAN ZARARLAR ORTAK ALAN SİGORTASINDAN KARŞILANIR MI?

Evet karşılanır. Ancak kusurlu olan çarpan araçlardan, trafik poliçesi veya diğer adı ile mali sorumluluk poliçelerinden tazmin edilebilir.

Mali sorumluluk poliçeleri karşı tarafa maddi, bedeni, ölüm veya sürekli sakatlık gibi verilen zararları karşılayan poliçelerdir.

58- BİNA VE TESİSLERDE, YÜKSEK ŞEBEKE VOLTAJI NEDENİ İLE OLUŞABİLECEK HASARLAR İLGİLİ ENERJİ FİRMALARINDAN RÜCU EDİLEBİLİR Mİ?

Enerjinin yüksek geldiği ispat edilir ise yönetimlerce rücu edilebilir.

59- ORTAK ALAN SİGORTASINDA, MAKİNA KIRILMASI VEYA ELEKTRONİK CİHAZ HASARLARINDA TÜM MAKİNA PARKI, EKSİK DEĞERLE SİGORTALANMIŞ İSE YAŞANABİLECEK OLUMSUZLUK NEDİR?

Durum aşağıdaki şekilde bir örnekle anlatılmıştır.

EKSİK SİGORTA ÖRNEĞİ;

Tesiste reel olarak Makina parkı yeni ikame değeri 1.000.000,00 TL'dir. Ortak alan poliçesinde ise Makine Kırılması 265.128,77 TL bedelle teminat altına alınmış ise; Sigorta bedeli, yeni ikame bedelinden düşük olduğu için eksik sigorta söz konusu olup, eksik sigorta oranı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

$$\text{Eksik Sigorta Oranı} = 1 - (265,128.77 / 1,000,000.00) = 0.7349$$

EKSİK SİGORTA HESAPLAMASI

HASARLI KIYMET	EKSİK SİGORTA ORANI	HASAR (EKSPER TESPİT)	EKSİK SİGORTA HESABI	EKSİK SİGORTA TUTARI	EKSİK SİGORTA HASAR (EKSPER TESPİT)
Hidrofor	0.7349	2,966.10	2,966.10-(0.7349x2,966.10)	2,179.70	786.40
TOPLAM		2,966.10		2,179.70	786.40

HASARIN GİDERİLMESİ İÇİN GEREKLİ TUTAR HUSUSUNDA AŞAĞIDAKİ KRİTERLER ESAS ALINMIŞTIR:

1-/...../ tarihli ve No'luTeknik Servis faturasına piyasa rayiçleri doğrultusunda olması sebebiyle riayet edilmiştir.

2- Makine Kırılması Sigortası Genel Şartları Tazminatın Hesabı Madde

14- a) Tamiri kabil hasar ve ziya halinde tamirat dolayısıyla eski parça yerine yeni parça konulması sebebiyle tazminattan indirme yapılmamıştır.

3- Sovtaj: Hasarlı parçaların hurda değeri bulunmamaktadır.

4- Tutara KDV dahil edilmemiştir.

5- Sigorta poliçesi TL olarak düzenlemiş olup hasar hesabı da TL yapılmıştır.

6- Döviz Bilgileri 20.01.2019 tarihli T.C.M.B. Efektif Satış 1 USD = 5.3606 TL Döviz kuru hesaplama detayları bölümüne yüklenmiştir.

IV-) Hasarın Niteliği ve Miktarı

a) Tespit Edilen Hasar Miktarı:

SERİ NO	CİHAZ ADI	HASAR (EKSPER TESPİT)	EKSİK SİGORTA HESABI	MUAFİYET	TAZMİNAT TUTARI
17200012121100412	Hidrofor	2,966.10	2,966.10-(0.7349x2,966.10)	536.06	250.34
TOPLAM		2,966.10			250.34

	0.00
--	------

Muafiyet

Sigorta poliçesi incelenmiş" Herbir hasarda 100,00 USD'dan az olmamak üzere hasarın % 10'u oranında tenzili muafiyet uygulanacaktır." notunun yer aldığı görülmüştür.

20.01.2019 tarihli T.C.M.B. Efektif Satış 1 USD = 5.3606 TL

Min. Muafiyet : 100,00 USD * 5.3606 TL = 536,06 TL

	HASAR (EKSPER TESPİT)	SOVTAJ	MUAFİYET	HASAR MİKTARI
TOPLAM	786.40	0.00	536.06	250.34

TOPLAM TAZMİNAT TUTARI: 250.34 TL

60- TESİS VE BİNA YÖNETİMLERİ ORTAK ALAN SİGORTASINDA GENEL VE ÖZEL ŞART HÜKÜMLERİNE BAĞLI KALMAK ŞARTI İLE ÖDENMESİ GEREKTİĞİNE İNANDIKLARI SİGORTA TAZMİNATLARI İÇİN DAVA AÇMA HAKLARI SAKLI MIDIR?

Hukuki yollar her zaman açıktır. Ancak öncelikle sigorta tahkim üzerinden gerekli başvuruların yapılması daha doğru olacaktır.

61- ORTAK ALAN SİGORTASI DÜZENLENİRKEN, DEĞERLERİN TESPİTİ İÇİN “ÜCRETSİZ EKSPERTİZ” HANGİ ŞARTLARDA SAĞLANMAKTADIR

Ödenecek olan prim tutarı 50.000.TL ve üzerinde olur ise profesyonel ekspertiz ücretsiz olarak şirketler tarafından yapılabilmektedir.

Ancak ön koşul olarak, hangi sigorta şirketinden poliçenin yapılacağı belirlenir. O şirket üzerinden ekspertiz yapılır ve poliçe primi ekspertiz raporu doğrultusunda hesaplanır.

Şayet sigortalı ekspertiz sonucu tespit edilen sigorta bedellerini yüksek bulur ve poliçeden cayar ise ekspertiz ücreti sigortalıdan tahsil edilmek durumunda kalınır.

62- “MUTABAKATLI” ORTAK ALAN SİGORTASI NASIL YAPILIR?

Mutabakatlı ortak alan poliçesinde; sigortalı ile sigortacı, eksper raporundaki sigorta bedellerinde taraflar olarak anlaşmış olup, poliçe raporundaki bedellere göre yapılır.

Mutabakatlı kıymet taktiri raporu ile poliçe düzenlenmesi, hasar anında itilaf oluşmaksızın sürecin tamamlanması için kullanılan bir yöntemdir.

İlave yatırımlar poliçe süresi içerisinde olur ise, poliçeye ek zeyilname düzenlenerek teminat ilavesi yapılabilir.

Bu kitapçık, **Ongun Sigorta Aracılık Hiz. Ltd. Şti.** tarafından özgün bir şekilde hazırlanmış olup, ortak yaşam alanlarında hizmet veren yöneticilere ve yönetim firmalarına özeldir. Bu kitapçık kısmen ya da tamamen kopyalanamaz, çoğaltılamaz ve hiçbir mecrada yayınlanamaz.



ONGUN[®]
SİGORTA
Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti.



☎ 0212 320 23 23
☎ 0212 320 23 23

📷 ongunsigorta
🐦 ongunsigorta
📘 ongunsigorta

🌐 www.ongunsigorta.com
🌐 www.sigortaniyap.com
🌐 www.kaskofiyati.com.tr
🌐 www.nakliyatsigortam.com