

# ساختمان، مسئولیت دارد...! مدیرِ مسئول، بیمه دارد

بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان



بیمه ایران  
Iran Insurance



## بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان

آیا شما عضو هیات مدیره یک ساختمان مسکونی یا تجاری هستید؟

آیا به دنبال حفاظت از خود و دیگر اعضای هیات مدیره در مقابل خسارات جانی و مالی ناشی از اقدامات مسئولیتی خود هستید؟

اگر پاسخ شما بله است، بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان میتواند به شما کمک کند .

با بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان، شما و دیگر اعضای هیات مدیره میتوانید در مقابل ادعاها و خسارات جانی و مالی احتمالی ناشی از بروز حوادث در مشاعات ساختمان، محافظت شوید.

در صورت عدم انجام این بیمه، افراد هیات مدیره ممکن است با خسارات مالی جبران ناپذیر مواجه شوند و مالکان ساختمان نیز ممکن است در آن سهیم باشند. بنابراین، بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان اهمیت بسیار زیادی دارد و میتواند به شما در حفظ اعتماد و امنیت کمک کند.

## بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان چه نوع بیمه‌ای است؟

اگر در مشاعات یک ساختمان مسکونی، اداری، تجاری حادثه‌ای رخ دهد که منجر به خسارت جرحی به افراد یا خسارت مالی به بخش‌های مشاعات ساختمان گردد، در اینصورت بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان هزینه‌های مربوط به خسارات وارده را جبران می‌کند.

به عبارت دیگر؛ بیمه مسئولیت مدنی بیمه گذار در قبال ساکنین، اشخاص ثالث و مشاعات ساختمان بدین معنی که؛ چنانچه در نتیجه قصور و سهل‌انگاری بیمه گذار، **خسارت جانی** به ساکنین، اشخاص ثالث و **خسارت مالی** به مشاعات وارد شود و منشاء این خسارت ناشی از بروز حوادث در مشاعات ساختمان باشد، بیمه‌گر پس از احراز مسئولیت بیمه گذار یا در صورت لزوم رأی مراجع ذیصلاح و قضایی نسبت به پرداخت خسارت تا حدود تعهدات مندرج در شرایط بیمه نامه اقدام می‌نماید.

## بیمه گذار در بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان

طبق ماده ۱۴ آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان؛ مدیر، نماینده یا مدیران ساختمان، مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می باشند. همچنین طبق ماده ۲۰ آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان، مدیر، نماینده یا مدیران ساختمان باید تعام بنای ساختمان را به عنوان یک واحد در مقابل حوادثی مثل آتش سوزی و زلزله یا حوادث مربوط به آسانسور و ... بیمه کنند.

اگر مدیر ساختمان بیمه نامه مربوط به آتش سوزی و آسانسور را برای ساختمان تهیه نکند، تمام خسارت ناشی از این گونه حوادث بر عهده او خواهد بود.

براین اساس، مدیر یا نماینده یا هیات مدیره ساختمان می بایست نسبت نسبت به تهیه بیمه نامه به نام خود به عنوان بیمه گذار در بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان اقدام نمایند.

## بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان شامل چه تعهداتی است؟

مطابق با تعریف بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان حوادث مشمول بیمه نامه می‌بایست در مشاعات ساختمان اتفاق افتاده و موجب خسارت گردد تا مشمول این بیمه نامه باشد. بنابراین باید دانست که کدام حوادث ممکن است در مشاعات ساختمان بروز نماید.

### این حوادث شامل:

۱. وقوع حادثه در آسانسور و یا پله برقی
۲. وقوع حادثه در پارکینگ ساختمان های مسکونی
۳. آتش سوزی مشاعات
۴. سقوط اشیاء در محوطه ساختمان و اطراف آن (کوچه یا خیابان جنب ساختمان)
۵. ایجاد خسارت به انباری، منازل داخل آپارتمان و ساختمان های مجاور ناشی از آتش سوزی، ترکیدگی لوله آب، نشست و ریزش چاه ساختمان که منشأ آن مشاعات ساختمان می باشد.
۶. وقوع حادثه در مشاعات ساختمان از جمله راه پله، پشت بام، پارکینگ، حیاط، موتورخانه، مراکز عمومی و ...
۷. پوششش افرادی که جهت سرویس دهی و هر نوع تعمیرات جزئی در مشاعات ساختمان حضور می یابد.
۸. وقوع حادثه در استخر و سونا



## بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان شامل چه تعهداتی است؟

چنانچه هر یک از خسارت صفحه قبل در مشاعات ساختمان اتفاق افتد، در اینصورت موارد ذیل تحت پوشش بیمه نامه خواهد بود:

۱. صدمات جانی وارد به شخص بیمه گذار در محل مورد بیمه و در اثر خطرات موضوع بیمه نامه ناشی از مشاعات بر اساس شرایط عمومی رشته حوادث تا سقف تعهدات مندرج در شرایط خصوصی بیمه نامه تحت پوشش قرار دارد. همچنین خسارت مالی وارد به اموال بیمه گذار در محل مورد بیمه و در اثر خطرات موضوع بیمه نامه، همچون اموال سایر ساکنین و اشخاص ثالث تا سقف تعهدات مندرج در شرایط خصوصی بیمه نامه تحت پوشش می باشد.

۲. خسارت های جانی و مالی وارد به شخص سرایدار و خانواده وی، نگهبان، نظافتچی، تعمیرکار، سرویسکار، باغبان و باغچه بان و بطور کلی مسئولیت بیمه گذار در زمان بهره برداری از ساختمان در اثر خطرات موضوع بیمه نامه در قبال افرادی که جهت تعمیر و سرویس های دوره ای، نظافت و ... در مشاعات محل مورد بیمه وارد ساختمان می شوند تا سقف تعهدات مندرج در شرایط خصوصی بیمه نامه تحت پوشش می باشد.



## بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان شامل چه تعهداتی است؟

۳. خسارت مالی شامل خسارت به مشاعات ساختمان، اموال ساکنین و اشخاص ثالث می باشد.

۴. خسارت جانی شامل هزینه های بیمارستانی، فوت و یا نقص عضو می باشد.



## پوشش‌های اضافی در بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان

بیمه ایران برای جذابیت بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان، اقدام به ارائه پوشش‌های اضافی در این بیمه نامه نموده است. این پوشش‌های شامل موارد زیر است:

۱. کلوز تعدد دیات

۲. کلوز افزایش ریالی دیه تا ۳ سال

۳. کلوز استخر و سونا

۴. کلوز شهربازی

۵. کلوز سینما

۶. کلوز مجموعه ورزشی



## حق بیمه بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان

مهم ترین عوامل موثر در محاسبه نرخ حق بیمه بیمه نامه مسئولیت مدیر و هیأت مدیره ساختمان عبارتند از؛

### ◀ مساحت کل زیربنای ساختمان

### ◀ نوع کاربری ساختمان

\* با توجه به اینکه در بیمه نامه مدیر و هیأت مدیره ساختمان پوشش بیمه ای مربوط به مشاعات ساختمان است، لذا بیمه ایران صرفاً ۳ درصد از متراژ کل ساختمان را مبنای محاسبه نرخ حق بیمه قرار می دهد.

طبق ماده ۲۳ آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان، "حق بیمه" بعنوان هزینه های مشترک ساختمان بوده و هر یک از ساکنان با توجه به سهمی که دارند باید پرداخت نمایند.



## حق بیمه بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان

### مثال

مثال اول:

**متراژ زیر بنای واحد مسکونی:**

۵۰۰ متر

**پوشش فوت و نقص عضو:**

۱ میلیارد و ششصد میلیون تومان

**هزینه پزشکی:**

۱۰ میلیون تومان

**تعهد مالی در طول مدت:**

۱۰۰ میلیون تومان

**تعهدات در طول مدت:**

۵ برابر می باشد

**حق بیمه پایه:**

۱۷/۳۰۴/۰۰۰ ریال



## حق بیمه بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان

مثال دوم:

**متراژ زیر بنای واحد مسکونی:**

۱۰۰۰ متر

**پوشش فوت و نقص عضو:**

۱۰ میلیارد و ششصد میلیون تومان

**هزینه پزشکی:**

۱۰ میلیون تومان

**تعهد مالی در طول مدت:**

۱۰۰ میلیون تومان

**تعهدات در طول مدت:**

۵ برابر می باشد

**حق بیمه پایه:**

۲۲/۶۰۸/۰۰۰ ریال

## بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان

اگر شما عضو هیات مدیره یک ساختمان هستید و به دنبال حفاظت از خود و دیگر اعضای هیات مدیره ساختمان هستید، حتماً باید برای خرید بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان اقدام کنید.

برای کسب اطلاعات بیشتر، با کارشناسان ما در بیمه ایران تماس بگیرید.

با بیمه مسئولیت هیات مدیره ساختمان، از آینده‌ای امن و پایدار برای خود و همسایگان بهره‌مند شوید. منتظر شنیدن اخبار خوب شما هستیم.



مرکز پاسخگویی بیمه ایران 09668



[WWW.IRANINSURANCE.IR](http://WWW.IRANINSURANCE.IR)



## سوالات متداول

۱. در بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان، آیا برای پرداخت خسارت در پارکینگ ساختمان مسکونی، نیاز به دوربین مداربسته یا نگهبان است؟

-خیر. در بیمه نامه هیات مدیره ساختمان، صرفاً پارکینگ ساختمان های مسکونی تحت پوشش این بیمه نامه بوده و نیازی به دوربین مداربسته و نگهبان نیست.

۲. آیا پارکینگ در ساختمان های اداری و تجاری تحت پوشش بیمه نامه هیات مدیره ساختمان است؟

-خیر. برای پوشش پارکینگ در ساختمان های اداری و تجاری می بایست بیمه نامه جداگانه صادر نمود.

۳. چنانچه مدیر ساختمان در طول مدت بیمه نامه تغییر کند و فرد دیگری به عنوان مدیر/مدیران جدید معرفی گردند، چه اقدامی باید در بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان انجام داد؟

-با صدور الحاقیه تغییر نام بیمه گذار، اسم مدیر جدید در بیمه نامه درج می گردد. در صورت عدم صدور الحاقیه و بروز خسارت احتمالی، پوشش بیمه ای برقرار بوده چرا



## سوالات متداول

که بیمه نامه هیات مدیره ساختمان مربوط به مکان و آدرس مندرج در بیمه نامه است فلذا خسارت قابل پرداخت است.

۴. آیا مدیر ساختمان می تواند درخواست نماید نام سایر مالکین نیز در بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان درج گردد؟

-بله. می توان در بخش سایر بیمه گذاران، نام سایر مالکین نیز درج گردد.

۵. آیا در مجتمع های اداری و تجاری، کارکنان تحت پوشش بیمه نامه هیات مدیره ساختمان هستند؟

-کارکنان مجتمع های تجاری و اداری صرفاً در هنگام تردد در مشاعات تحت پوشش بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان هستند.

۶. در مجتمع های مسکونی بزرگ که تعداد آسانسورها بیش از یک فقره و یا ظرفیت آسانسورها بیش از پنج نفر است، آیا تحت پوشش بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان خواهد بود؟

-بله. تمامی آسانسورهای موجود در مجتمع ها حتی با



## سوالات متداول

کاربری باربری نیز تحت پوشش بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان است.

۷. آیا آسانسورهای فاقد گواهی استاندارد، تحت پوشش بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان هستند؟

-بله. آسانسورهای فاقد گواهی استاندارد به شرط آنکه توسط سرویسکاران دارای مجوز بصورت دوره ماهیانه بازدید گردند، تحت پوشش بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان هستند.

۸. آیا سرایدار و خانواده وی، نگهبان و خانواده وی که در محیط آپارتمان ساکن هستند، تحت پوشش بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان هستند؟

-بله.

۹. اگر مجتمع مسکونی دارای استخر و سونا، باشگاه ورزشی، سینما، شهر بازی باشد، آیا در بیمه نامه هیات مدیره ساختمان تحت پوشش است؟

-پوشش بیمه ای برای محوطه استخر و سونا، باشگاه ورزشی، سینما، شهر بازی مجتمع های مسکونی را می



## سوالات متداول

تواند به عنوان کلوز به بیمه نامه مسئولیت هیات مدیره ساختمان اضافه نمود.

ه. آیا در بیمه هیات مدیره ساختمان، کلوز تبصره ماده ۶ تأمین اجتماعی ارائه می شود؟

- کلوز مذکور مربوط به فعالیت های دارای ارتباط کارفرمایی/کارگری است که کارفرما حق بیمه تأمین اجتماعی کارگرا پرداخت می نماید. در صورتیکه در بیمه نامه هیات مدیره ساختمان ارتباط کارفرمایی/کارگری وجود نداشته و ماهیت آن پرداخت خسارت به اشخاص ثالث است فلذا این کلوز قابل ارائه نیست.



ساختمان، مسئولیت دارد...!  
مدیرِ مسئول، بیمه دارد



بیمه ایران  
Iran Insurance

