



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

# بیمه نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان (*L.D.B*)



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

## فصل اول: کلیات

### ماده ۱- اساس قرارداد

این بیمه نامه براساس قانون بیمه مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۱۶ و الزام بند "ب" ماده ۱۶۸ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه مصوب مجلس شورای اسلامی و پرسشنامه بیمه‌گذار (که جزء لاینفک بیمه‌نامه می باشد) تنظیم گردیده است و مورد توافق طرفین می‌باشد.

### ماده ۲- تعاریف و اصطلاحات

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

۱- **بیمه‌گر:** شرکت بیمه‌ای است که مشخصات آن در این بیمه نامه درج گردیده است و در ازای دریافت حق بیمه، جبران خسارت احتمالی را طبق شرایط این بیمه نامه بعهده می‌گیرد.

۲- **بیمه‌گذار:** شخص حقیقی یا حقوقی است که عملیات ساخت و ساز ساختمان برای او انجام می‌شود یا نماینده قانونی وی که قرارداد بیمه را با بیمه‌گر منعقد می‌کند و متعهد پرداخت حق بیمه می‌باشد.

۳- **ذینفع:** مالک ساختمان یا هر شخصی که بنا به درخواست مالک نام وی در این بیمه نامه درج گردیده است و تمام یا بخشی از خسارت به وی پرداخت می‌گردد و یا هر شخص دیگری که بعداً مالک خواهد شد.

۴- **بازرس فنی:** شخص حقیقی یا حقوقی که از طرف بیمه‌گر وظیفه بررسی و کنترل مراحل آزمایشات، طراحی نقشه‌ها، محاسبات و ساخت را بعهده داشته و گواهی‌های مرحله‌ای و نهایی کل ساختمان را به منظور ارزیابی و تعیین میزان ریسک تحت پوشش این بیمه نامه برای بیمه‌گر صادر می‌نماید.

۵- **موضوع بیمه:** تمامی واحدهای هر ساختمان اعم از مسکونی، تجاری و اداری (مطابق با پروانه ساختمان و گواهی پایان کار) که مشخصات آن در این بیمه نامه درج شده است.

### ۶- مبلغ بیمه:

۱-۶- **مبلغ بیمه اولیه:** مبلغ بیمه اولیه مبلغی برآوردی است که قبل از شروع ساخت توسط بیمه‌گذار به بیمه‌گر اعلام می‌شود. این مبلغ نمی‌تواند از ارزش کل ساخت بر مبنای هر مترمربع ساختمان که توسط مراجع ذیصلاح نظیر وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی و ... در هر استان تعیین و اعلام می‌شود، کمتر باشد.

۲-۶- **مبلغ بیمه قطعی:** مبلغی است که بر مبنای هزینه‌های تمام شده مربوط به کارهای سازه‌ای، سایر کارهای ساختمان، تخریب، پاکسازی و برداشت ضایعات و هزینه‌های حرفه‌ای توسط بیمه‌گذار اعلام و پس از تایید بازرس فنی مشخص می‌گردد.

### ۷- حق بیمه:

۱-۷- **حق بیمه اولیه:** حق بیمه اولیه درصدی از مبلغ بیمه اولیه است که هنگام صدور بیمه نامه تعیین و به بیمه‌گذار اعلام می‌شود.



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۷-۲- حق بیمه قطعی: حق بیمه قطعی درصدی از مبلغ بیمه قطعی است که براساس نظر بازرس فنی پس از صدور گواهی پایان کار کلی ساختمان و یا صدور گواهی تایید بازرس فنی هرکدام که زودتر باشد، محاسبه و ضمن کسر حق بیمه اولیه، قبل از صدور الحاقی شروع پوشش بیمه ای تعیین و به بیمه گذار اعلام می گردد.

۸- فرانشیز: بخشی از هر خسارت است که به عهده بیمه گذار بوده و میزان آن ۱۰ درصد هر خسارت حداقل ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال در هر حادثه می باشد. فرانشیز عایق‌های ضد هواز دگی سقف‌های شیب‌دار و دیوارهای خارجی و عایق‌های هواز دگی سقف‌های مسطح، یکسال از تاریخ صدور الحاقی شروع پوشش بیمه‌ای است (فرانشیز زمانی).  
۹- گواهی پایان کار کلی ساختمان: گواهی یا گواهی‌های پایان کاری که مراجع ذیصلاح مبنی بر اتمام کار ساختمان صادر کرده باشند.

۱۰- مدت اعتبار بیمه نامه: پوشش این بیمه نامه از تاریخ صدور گواهی پایان کار کلی ساختمان و یا صدور گواهی تایید بازرس فنی بیمه گر هرکدام که زودتر باشد، آغاز و ده سال پس از آن تاریخ پایان خواهد یافت. تمدید این بیمه نامه منوط به بازرسی و کنترل مجدد ساختمان و تایید بازرس فنی بیمه‌گر پس از هر ده سال و حداکثر تا پنجاه سال خواهد بود.

۱۱- ساختمان: هر بنای محصور و دارای سقف که به منظور سکونت یا استفاده‌های دیگر نظیر اداری، تجاری، آموزشی، بهداشتی و غیره احداث شود.

۱۲- سازه‌های اصلی ساختمان: کلیه سازه‌های اجزای داخلی و خارجی باربر اصلی که برای پایداری و استحکام ساختمان ضروری هستند شامل پی‌ها، ستون‌ها، کف‌ها، تیرها، بادبندها، تمام دیوارها و سقف‌ها.

۱۳- سازه‌های جانبی ساختمان: کلیه اجزای غیر باربر ثابت ساختمان شامل درها، پنجره‌ها، گچ‌کاری‌ها، کاشی‌کاری‌ها، کف‌پوش‌ها، نازک‌کاری‌ها، فاضلاب‌های داخلی، عایق‌های رطوبتی و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی ثابت (به استثنای اجزای متحرک درها، پنجره‌ها، نورگیرها و امثال آنها)، محوطه‌های بیرونی و درونی، راه‌های دسترسی، آبنما، مخازن آب، پل سواره رو یا پیاده رو.

۱۴- عیوب اساسی و پنهان ساختمان: هرگونه نقص در سازه‌های اصلی و جانبی ساختمان ناشی از طراحی نادرست، کاربرد مواد یا مصالح معیوب و اجرای نادرست کار که در زمان صدور گواهی پایان کار و یا گواهی تایید بازرس فنی بیمه‌گر آشکار نشده باشد و خسارت ناشی از آن در طی مدت اعتبار بیمه‌نامه به بیمه‌گر اعلام شود.

۱۵- هزینه‌های حرفه‌ای: شامل هزینه‌های طراحی (معماری، تأسیسات الکتریکی، مکانیکی و ...)، هزینه اخذ پروانه ساختمان و یا هزینه‌های مقاوم سازی می باشد.

### فصل دوم: خسارت‌ها و هزینه‌های تحت پوشش

ماده ۳- خسارت‌های مالی و هزینه‌های ناشی از عیوب پنهان ساختمان به شرح زیر تحت پوشش این بیمه نامه می باشد:

۱- ویرانی کل ساختمان به مدت ده سال.



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۲- سایر خسارت های وارد به ساختمان شامل:

۱-۲- سازه های اصلی ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفت کاری برای مدت ده سال.

۲-۲- نمای ساختمان برای مدت پنج سال.

۲-۳- عایق های رطوبتی ضد هوازگی سقف های شیب دار و دیوارهای خارجی و عایق های هوازگی سقف های مسطح، از یکسال پس از تاریخ صدور الحاقی شروع پوشش بیمه ای برای مدت پنج سال.

۲-۴- تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و برقی، آسانسورها برای مدت سه سال.

۲-۵- سایر هزینه هایی که به منظور محوطه سازی، احداث راه های دسترسی، آبنما، پل سواره رو و پیاده رو تخصیص می یابد برای مدت پنج سال.

۳- هزینه هایی که به منظور جلوگیری از تخریب یا توسعه خسارت صورت می گیرد برای مدت ده سال.

۴- هزینه های لازم برای تخریب و پاکسازی محل و برداشت ضایعات برای مدت ده سال.

۵- هزینه های حرفه ای برای مدت ده سال.

**تبصره:** پوشش این بیمه نامه منوط به نظارت بازرس فنی منتخب بیمه گر بر عملیات اجرایی ساختمان است. این نظارت از زمان شروع عملیات ساختمان آغاز می شود. نحوه نظارت، وظایف بازرس فنی و شرایط فنی ساختمان ها به موجب دستورالعملی به شرح پیوست خواهد بود.

### فصل سوم: خسارت های مستثنی شده

ماده ۴- موارد زیر تحت پوشش این بیمه نامه نیست:

۱- خسارت هایی که عمداً یا سهواً توسط بیمه گذار یا ذینفع به موضوع بیمه وارد شود.

۲- خسارت های ناشی از آتش سوزی یا انفجار به استثنای مواردی که آتش سوزی یا انفجار به طور مستقیم ناشی از خسارت های تحت پوشش این بیمه نامه باشد.

۳- خسارت های ناشی از سیل، آتشفشان، طوفان، صاعقه، طغیان رودخانه ها، ریزش زمین و یا آفات سماوی.

۴- خسارت های ناشی از زلزله، فراتر از حد محاسبات ساختمانی بر اساس آخرین ویرایش مبحث ششم مقررات ملی ساختمان مصوب وزارت راه و شهرسازی که در زمان احداث ساختمان ملاک عمل بوده است.

۵- خسارت های ناشی از جنگ، تجاوز، عملیات تروریستی یا خراب کاری، انقلاب، شورش، توقیف، غصب (چه نظامی و چه غیر آن) و مصادره.

۶- خسارت های مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از تشعشعات اتمی و رادیواکتیو.

۷- خسارت های ناشی از رانش، جابجایی یا نشست زمین مگر اینکه ناشی از عیوب اساسی و پنهان ساختمان باشد.

۸- خسارت های ناشی از ساختمان های مجاور، نشت لوله های آب و فاضلاب عمومی یا آب های زیرزمینی.

۹- خسارت های ناشی از هرگونه تغییر در رنگ، بافت، لکه شدن، زنگ زدن یا خرابی ظاهری و سطحی یا سایر فرآیندهای مربوط به فرسوده شدن نمای ساختمان و ترک های ظاهری و سطحی نازک کاری ساختمان.

۱۰- خسارت های ناشی از تعمیرات، تغییرات و اضافات پس از تکمیل ساختمان.



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۱۱- خسارت‌های ناشی از فرسودگی<sup>۱</sup>.

۱۲- خسارت‌های ناشی از هر نقص یا عیبی که بازرس فنی کتباً به بیمه گذار ابلاغ نموده و یا در گواهی تأیید مقید به شرطی شده باشد، مگر اینکه متعاقباً عیب یا نقص اصلاح شده و مورد تأیید بازرس فنی بیمه گر نیز قرار گرفته باشد یا مستقیماً ناشی از آن نباشد.

۱۳- هرگونه مالیات، عوارض ادواری و جرایم.

### فصل چهارم: وظایف و تعهدات بیمه گذار

#### ماده ۵- رعایت اصل حد اعلاي حسن نیت

بیمه گذار مکلف است پرسش های کتبی بیمه گر را با دقت و صداقت و به طور کامل پاسخ دهد. هرگاه بیمه گذار در پاسخ به پرسش های بیمه گر عمداً از اظهار مطلبی خودداری و یا عمداً اظهار خلاف واقع بنماید به نحوی که مطالب اظهار نشده و یا اظهارات خلاف واقع، موضوع خطر را تغییر دهد و یا از اهمیت آن در نظر بیمه گر بکاهد، بیمه نامه از تاریخ انعقاد باطل و بلااثر خواهد بود حتی اگر مطلبی که کتمان شده یا برخلاف واقع اظهار شده است هیچگونه تاثیری در وقوع حادثه نداشته باشد. در این صورت نه فقط وجوه پرداختی بیمه گذار به وی مسترد نخواهد شد بلکه بیمه گر می تواند 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 بیمه گذار یا ذینفع موظف است به محض اطلاع، بیمه گر را آگاه سازد. اگر تشدید خطر یا تغییر وضعیت موضوع بیمه در نتیجه عمل بیمه گذار نباشد، مشارالیه باید مراتب را ظرف ده روز از تاریخ اطلاع خود رسماً به بیمه گر اعلام کند. در صورت تشدید خطر قبل از وقوع خسارت، بیمه گر می تواند حق بیمه اضافی متناسب با خطر را برای مدت باقیمانده مطالبه نماید. در غیر این صورت هرگاه بعد از وقوع حادثه معلوم شود که خسارت ناشی از تشدید خطر بوده است بیمه گر می تواند خسارت را به نسبت حق بیمه تعیین شده به حق بیمه متناسب با خطر مشدد پرداخت کند.

#### ماده ۷- پرداخت حق بیمه

بیمه نامه با تقاضای بیمه گذار و قبول بیمه گر منعقد می شود، بیمه گذار موظف است حداقل ۳۰ درصد حق بیمه اولیه را هنگام صدور بیمه نامه و بقیه را به ترتیبی که در بیمه نامه مشخص می شود به بیمه گر پرداخت نماید. ولی شروع تامين و اجرای تعهدات بیمه گر منوط به پرداخت کل حق بیمه قطعی است. حق بیمه قطعی در تاریخ صدور الحاقی شروع پوشش بیمه نامه بر اساس مبلغ بیمه قطعی، طبق نظر بازرس فنی بیمه گر محاسبه و مابقی آن توسط بیمه گذار به بیمه گر پرداخت می شود.

<sup>۱</sup> منظور از فرسودگی، کسر استهلاک (افت قیمت) از خسارت پرداختی یا مستثنی کردن پوسیدگی از خسارت پرداختی نبوده و منظور از آن کهنگی موارد تحت پوشش بیمه می باشد، یعنی بیمه گذار نمی تواند به صرف کهنگی موارد بیمه شده، ادعای خسارت کند.



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

#### ماده ۸- 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" که در انتهای شرایط عمومی این بیمه‌نامه آمده است، با بازرس فنی منتخب بیمه‌گر همکاری نماید.

#### ماده ۹- اعلام خسارت

بیمه‌گذار یا ذینفع موظف است حداکثر ظرف مدت پنج روز از تاریخ اطلاع خود از وقوع حادثه یا خسارت به یکی از مراکز پرداخت خسارت بیمه‌گر (مندرج در بیمه‌نامه) 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 یا ذینفع موظف است اصل بیمه‌نامه 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 یا ذینفع هر یک از تعهدات فوق را انجام ندهد، بیمه‌گر می‌تواند ادعای خسارت را رد کند مگر این که بیمه‌گذار یا ذینفع ثابت کند که به واسطه امور غیر قابل اجتناب از عهده انجام آنها برنیامده است.

#### ماده ۱۰- جلوگیری از وقوع خطر و توسعه خسارت

بیمه‌گذار یا ذینفع باید برای جلوگیری از خسارت مراقبتی را که عادتاً هر کس از مال خود می‌نماید نسبت به موضوع بیمه نیز بنماید و در صورت نزدیک شدن حادثه یا وقوع آن اقداماتی را که برای جلوگیری از سرایت و توسعه خسارت لازم است، به عمل آورد. مخارجی که بیمه‌گذار یا ذینفع برای جلوگیری از توسعه خسارت می‌نماید، بر فرض که منتج به نتیجه نشود به عهده بیمه‌گر خواهد بود، ولی هرگاه بین طرفین در موضوع لزوم مخارج مذکور یا تناسب آن با موضوع بیمه اختلافی ایجاد شود، طبق ماده ۲۲ عمل خواهد شد.

#### ماده ۱۱- انتقال حقوق بیمه‌گذار یا ذینفع به بیمه‌گر

بیمه‌گر در حدودی که خسارت وارده را قبول یا پرداخت می‌کند در مقابل اشخاصی که مسئول وقوع حادثه یا خسارت هستند قائم مقام بیمه‌گذار یا ذینفع خواهد بود.

#### ماده ۱۲- خودداری از مصالحه

بیمه‌گذار یا ذینفع 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 یا ذینفع از دریافت تمام یا بخشی از خسارت گردد. در هر حال بیمه‌گذار یا ذینفع موظف است از هر عملی که اقدام بیمه‌گر را علیه مسئول خسارت مشکل و یا نامقدور می‌سازد، خودداری نماید.

#### فصل پنجم: ابطال، فسخ و انفساخ بیمه‌نامه

#### ماده ۱۳- ابطال یا فسخ بیمه‌نامه

در موارد زیر بیمه‌گر می‌تواند قبل یا بعد از تاریخ شروع پوشش بیمه‌ای، این بیمه‌نامه را ابطال یا فسخ نماید:



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

- ۱- در صورتی که بیمه گذار حق بیمه را به موقع نپردازد (ابطال بیمه نامه).
  - ۲- در صورت تشدید خطر مگر آنکه توافق خاصی بین طرفین صورت گرفته باشد (فسخ بیمه نامه).
  - ۳- چنانچه بیمه گذار عمداً از اظهار مطالبی خودداری یا اظهارات خلاف واقع بنماید و مطالب اعلام نشده یا اظهارات خلاف واقع در ارزیابی خطر مؤثر باشد (ابطال بیمه نامه).
  - ۴- در صورت فوت بیمه گذار (ابطال بیمه نامه) یا ذینفع (فسخ بیمه نامه) و یا انتقال مالکیت و عدم اجرای تعهدات بیمه گذار یا ذینفع توسط ورثه یا منتقل الیه نسبت به بیمه گر.
  - ۵- در صورت عدم پذیرش و اصلاح نقص یا اشتباه در مراحل طراحی و ساخت که توسط بازرسی فنی بیمه گر به بیمه گذار اعلام گردیده و نسبت به رفع آن اقدام ننماید (ابطال بیمه نامه).
- تبصره ۱:** در صورت ابطال بیمه نامه، هزینه کارشناسی بازرسی فنی بیمه گر، از حق بیمه برگشتی کسر خواهد شد.
- تبصره ۲:** در صورت فسخ بیمه نامه، بیمه گر حق بیمه را پس از کسر روزهای تحت پوشش در بیمه نامه و هزینه کارشناسی بازرسی فنی خود، به ذینفع مسترد می نماید.
- تبصره ۳:** این بیمه نامه بجز در حالت انفساخت، بهیچوجه از جانب بیمه گذار یا ذینفع، قابل ابطال یا فسخ نمی باشد.

#### ماده ۱۴- نحوه اعلام فسخ و برگشت حق بیمه

چنانچه بیمه گر بخواهد به استناد ماده ۱۳ بیمه نامه را ابطال یا فسخ نماید، باید مراتب را کتباً و رسماً به بیمه گذار یا ذینفع اطلاع دهد. اثر فسخ در تمام موارد ده روز پس از ابلاغ مراتب به اقامتگاه بیمه گذار یا ذینفع شروع می شود. در آن صورت حق بیمه پرداختی پس از کسر هزینه های بازرسی فنی و تعداد روزهای تحت پوشش (در صورت شروع پوشش بیمه ای)، به صورت روزشمار محاسبه و به بیمه گذار یا ذینفع مسترد خواهد شد.

#### ماده ۱۵- انفساخت بیمه نامه

در صورتی که موضوع بیمه به هر علتی غیر از وقوع خسارت های تحت پوشش در این بیمه نامه از بین برود، بیمه نامه منفسخ و حق بیمه مدت باقی مانده پس از کسر هزینه های بازرسی فنی، به صورت روز شمار محاسبه و به بیمه گذار یا ذینفع مسترد می گردد.

#### فصل ششم: نحوه تعیین و پرداخت خسارت

##### ماده ۱۶- نحوه تعیین مقدار خسارت

مقدار خسارت قابل پرداخت توسط بیمه گر به ترتیب زیر تعیین می شود (در صورت عدم توافق در مورد میزان خسارت طبق ماده ۲۱ عمل خواهد شد).

**الف)** مبنای تسویه خسارت، هزینه تعمیر قسمت صدمه دیده 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 قسمت های متأثر از عیوب پنهان نیز جبران خواهد شد.



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

ب) برای هزینه‌هایی که به منظور جلوگیری از تخریب یا توسعه خسارت صورت می‌گیرد، مبنای پرداخت عبارت است از هزینه‌های ترمیم و بازسازی برای جلوگیری از خرابی ساختمان در مدت اعتبار بیمه نامه. در صورت موافقت بیمه گر در زمان صدور بیمه نامه، بیمه گر هزینه هرگونه تعمیر اولیه و موقت که بخشی از تعمیرات نهایی بوده و یا در جهت کاهش توسعه خسارت صورت پذیرفته شده باشد را نیز پرداخت خواهد کرد.

**تبصره:** هزینه هرگونه تغییرات، اضافات و اصلاحات انجام گرفته به جز آنچه در بندهای "الف" و "ب" فوق نام برده شد، در این بیمه نامه تحت پوشش نیست.

#### ماده ۱۷- مهلت و نحوه پرداخت خسارت

بیمه گر موظف است حداکثر پانزده روز بعد از تکمیل مدارک و توافق طرفین در خصوص میزان آن یا اعلام رای هیات کارشناسی یا دادگاه (موضوع ماده ۲۲) خسارت را پرداخت کند. حداکثر تعهد بیمه گر مربوط به هر قسمت مبلغی است که در بیمه نامه درج شده است، مگر اینکه سقف تعهد بعداً از طریق الحاقی تعدیل و حق بیمه اضافی آن نیز دریافت شده باشد. در هر حال فرانشیز به عهده بیمه گذار یا ذینفع خواهد بود.

**تبصره:** در صورتی که سرمایه بیمه شده کمتر از ارزش موضوع بیمه در روز وقوع حادثه باشد، بیمه گر فقط به نسبت سرمایه بیمه شده به ارزش آن در روز وقوع حادثه، مسئول جبران خسارت خواهد بود.

#### فصل هفتم: سایر مقررات

#### ماده ۱۸- پیشنهاد بیمه گذار

آن قسمت از پیشنهاد کتبی بیمه گذار که مورد قبول بیمه گر نبوده و همزمان با صدور بیمه نامه یا قبل از آن کتبا به بیمه گذار اعلام گردیده است، جزء تعهدات بیمه گر محسوب نمی شود.

#### ماده ۱۹- بیمه مضاعف

چنانچه ساختمان موضوع این بیمه نامه در طول مدت اعتبار بیمه نامه، بدون قصد تقلب به موجب بیمه نامه دیگری در مقابل تمام یا بخشی از خطرات مذکور بیمه شده باشد، در صورت وقوع خسارت‌های تحت پوشش، مسئولیت بیمه گر به تناسب سرمایه بیمه شده که خود بیمه کرده به مجموع سرمایه بیمه شده می باشد.

#### ماده ۲۰- انتقال مالکیت ساختمان

در صورت فوت بیمه گذار یا ذینفع و یا انتقال موضوع بیمه به دیگری اگر ورثه یا منتقل‌الیه کلیه تعهداتی را که به موجب بیمه نامه به عهده بیمه گذار یا ذینفع بوده است در مقابل بیمه گر اجرا کند عقد بیمه به نفع ورثه یا منتقل‌الیه به اعتبار خود باقی می ماند. در صورت انتقال موضوع بیمه به دیگری، ناقل مسئول کلیه اقساط عقب افتاده وجه بیمه در مقابل بیمه گر خواهد بود. لیکن از تاریخی که انتقال را به بیمه گر به موجب نامه سفارشی یا اظهارنامه اطلاع می دهد نسبت به اقساطی که از تاریخ اطلاع به بعد باید پرداخت شود مسئول نخواهد بود. اگر ورثه یا منتقل‌الیه متعدد باشند هر یک از آنها نسبت به تمام وجه بیمه در مقابل بیمه گر مسئول خواهد بود.

#### ماده ۲۱- تغییر سقف تعهد بیمه گر





موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

پس از پرداخت هر خسارت مبلغ بیمه قطعی، به میزان خسارت پرداخت شده تقلیل خواهد یافت. در این صورت بیمه‌گذار یا ذینفع می‌تواند پس از تعمیر ساختمان با درخواست کتبی و اخذ موافقت بیمه‌گر و پرداخت حق بیمه اضافی، مبلغ بیمه قطعی را به سقف اولیه بازگرداند.



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

### ماده ۲۲- ارجاع به کارشناسی

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 می توانند از طریق کارشناسی یا مراجعه به دادگاه موضوع را حل و فصل کنند. در صورت انتخاب روش کارشناسی، طرفین قرارداد یک کارشناس مرضی الطرفین را انتخاب می کنند. در صورت عدم توافق برای انتخاب کارشناس مرضی الطرفین، هر یک از طرفین کارشناس انتخابی خود را به صورت کتبی به طرف دیگر معرفی می کند. کارشناسان منتخب، کارشناس سومی را انتخاب و پس از رسیدگی به موضوع اختلاف با اکثریت آراء اقدام به صدور رأی کارشناسی می کنند. در صورتی که برای انتخاب کارشناس سوم کارشناسان به توافق نرسند، هر یک از طرفین قرارداد می تواند تعیین کارشناس سوم را از دادگاه صالح خواستار شود. هر یک از طرفین حق الزحمه کارشناس انتخابی خود را می پردازد و حق الزحمه کارشناس سوم به تساوی تقسیم می شود.

### ماده ۲۳- مهلت اقامه دعوی

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 می تواند تنها یک بار توسط هر یک از طرفین با اظهارنامه رسمی قطع شود. در صورت قطع شدن مرور زمان، به مدت باقیمانده مرور زمان یک سال اضافه خواهد شد.

### ماده ۲۴- تمدید بیمه نامه

تمدید این بیمه نامه منوط به بازرسی و کنترل مجدد ساختمان و تایید بازرسی فنی پس از هر ده سال و حداکثر تا پنجاه سال خواهد بود.

### دستور العمل نحوه بازرسی، نظارت و ارزیابی بازرسی فنی منتخب شرکت بیمه بر عملیات طراحی و ساخت و ساز ساختمان

(موضوع ماده ۸ شرایط عمومی بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان)

#### ۱- نظارت فنی

نظارت فنی از زمان شروع عملیات ساختمانی آغاز میشود و حداقل شامل موارد زیر می باشد:

۱-۱- بررسی گزارشات مقدماتی که توسط مشاور طرح ارائه شده است شامل تحقیقات محلی، بررسی های اقلیمی و معماری و تشخیص نوع سازه و تأسیسات مناسب برای ساختمان.

۱-۲- بررسی فنی نقشه های اجرائی، محاسبات، مشخصات فنی و عمومی و مراحل چندگانه کنترل توسط نظام مهندسی و شهرداری ها و سایر مدارک که جهت ارزیابی ریسک قبل از آغاز عملیات لازم است.

۱-۳- کنترل فرآیند اجرای عملیات ساخت و ساز.

۱-۴- حضور نماینده یا بازرسی فنی منتخب بیمه گر در جلسه تحویل ساختمان.

#### ۲- وظایف بازرسی فنی

بازرسی فنی که توسط بیمه گر انتخاب میشود وظایف زیر را به عهده دارد:



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۱-۲- تهیه گزارش کلی ارزیابی ریسک برای بیمه‌گر شامل تعریف ریسک و شرح کارهای تحت نظارت و موارد بیمه توأم با سایر گزارشات تکمیلی آن و تعیین ارزش کل سرمایه بیمه شده. این گزارش حداکثر تا قبل از تکمیل کار و شروع پوشش بیمه‌ای باید تسلیم بیمه‌گر گردد.

۲-۲- ارائه اطلاعات درخواستی به بیمه‌گر و در صورت لزوم هرگونه مدرک یا پرونده مورد نیاز بیمه‌گر.

۳-۲- مطلع کردن بیمه‌گر و بیمه‌گذار بیمه‌نامه از عدم رعایت مقررات از جانب پیمانکاران و یا عیب و ایرادی که ممکن است ثبات و یا استحکام ساختمان را به خطر اندازد به ویژه هرگونه ایراد به عملیات اجرائی اصلی که می‌تواند باعث تعلیق بیمه‌نامه شود.

۴-۲- موارد زیر را فوراً به بیمه‌گر اطلاع دهد:

- عدم توجه بیمه‌گذار برای برطرف نمودن ایرادهائی که به شرح فوق مورد اعتراض بازرس قرار گرفته است و باید با هزینه بیمه‌گذار رفع شود.

- تعلیق نظارت بر کل و یا بخشی از عملیات موضوع بیمه.

- هرگونه وضعیتی که باعث تشدید خطر شود بخصوص توقف کارها بیش از یک ماه، خسارتهای وارده و ورشکستگی.

۵-۲- در صورتیکه اسکان یا تحویل ساختمان قبل از تاریخ صدور گواهی پایان کار کلی ساختمان انجام شود موضوع را به اطلاع بیمه‌گر برساند.

۶-۲- تسلیم گواهینامه ارزیابی تکمیل کارها همراه با ایرادات ساختمان به بیمه‌گر.

### ۳- معیارهای بازرسی

معیارهای لازم برای انجام کلیه بازرسی‌ها و کنترل‌ها موضوع این دستورالعمل براساس آیین‌نامه‌های وزارت راه و شهرسازی، مقررات ملی ساختمان، نقشه‌ها، مستندات و محاسبات فنی و اجرائی و نیز کیفیت مواد و مصالح ساختمانی مورد تأیید مؤسسات استاندارد تأیید شده در ایران و همچنین الزامات بیمه‌گر خواهد بود.

### ۴- شرایط فنی ساختمان موضوع بیمه

۱-۴- کلیه ساختمانها باید براساس مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی شهرداری‌ها ارزیابی و اجرا گردد.

۲-۴- در صورت استفاده از مصالح جدید و یا بکارگیری فرآیند جدید در ساختن بنا، تأییدیه مؤسسات استاندارد تأیید شده در ایران و مقررات ملی ساختمان در خصوص آن موارد توسط بازرس فنی بیمه‌گر کنترل شده و به بیمه‌گر ارائه می‌شود تا بیمه‌گر نیز موافقت خود را در مورد بیمه نمودن آن مصالح و یا فرآیند اعلام دارد. منظور از فرآیند جدید هرگونه فرآیندی است که در کارهای بنائی، بتن، بتن مسلح و یا سایر کارها تابحال رایج نبوده است. مصالح جدید به مصالحی گفته می‌شود که تاکنون در ساختمان‌سازی به کار نرفته و برای اولین بار از آنها استفاده می‌شود.



موسسه ارزیابی خسارت دادگران بیمه خراسان



بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۳-۴- در صورت لزوم بیمه‌گذاران/ پیمانکاران/ سازندگان باید قطعات پیش ساخته و یا ترکیبات انجام گرفته را جهت آزمایش تخریب به بازرس فنی ارائه نمایند. اگر آزمایشات مقاومت غیرمعمول لازم باشد بیمه‌گذار/ پیمانکار/ سازنده باید هزینه آن را تقبل نماید.

۴-۴- ظرفیت تحمل خاک و وضعیت سازگاری فونداسیون توسط بازرس فنی مورد بررسی قرار گرفته و در صورت نیاز آزمایشات بعدی انجام خواهد شد.

#### ۵- وظایف بیمه‌گذار نسبت به عملیات بازرسی

۱-۵- بیمه‌گذار باید موارد زیر را قبل از صدور بیمه‌نامه به نماینده بیمه‌گر اعلام نماید:

- نوع و ترکیب بناها.

- روشها و سبکهای اجرا و تکنولوژی ساخت.

- تاریخ شروع کارها و مدت زمان اجرا.

- برآورد اولیه هزینه پروژه به تفکیک اجزای آن.

۲-۵- بیمه‌گذار ملزم به انجام اقدامات زیر است:

قبل از آغاز عملیات، پرونده ساختمان اعم از نقشه‌های اجرایی، شرح برآورد مقادیر کار، مشخصات عمومی و تمام مدارک لازم و برنامه زمان‌بندی اجرای فعالیت‌های ساختمان و هرگونه تغییر درحین اجرا را به انضمام مدارک ذیل، بدون دریافت هزینه به بازرس فنی منتخب بیمه‌گر و یا نماینده بیمه‌گر تحویل دهد:

- تصویر پروانه ساختمان (جواز ساخت) و تصویر سند مالکیت.

- فایل نقشه‌های ساختمان اعم از معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و فایل محاسباتی سازه و تأسیسات مذکور.

- فایل رایانه‌ای اسکن شده دفترچه مطالعات مکانیک خاک، دفترچه محاسبات سازه و تأسیسات برقی و مکانیکی.

۳-۵- اجازه دهد نماینده یا بازرس فنی منتخب بیمه‌گر به کارگاه دسترسی آزاد داشته باشد.

۴-۵- ۱۵ روز قبل از شروع کارها و همچنین تحویل ساختمان بازرس فنی را مطلع سازد.

۵-۵- در صورت اتمام عملیات ساختمانی، گواهی پایان کار کلی را ظرف مدت یک ماه به بیمه‌گر ارائه دهد.

بیمه‌گران با اختیار تام از جانب بیمه‌گر این بیمه‌نامه را از طرف او امضاء می‌کنند.

پایان

شرکت سهامی بیمه ایران

واحد: