

CONFORU 2026 · PRAHA

Správné stanovení pojistné hodnoty a podpojištění

Proč dobré pojištění začíná ještě před sjednáním smlouvy

Marcel Lorinc

„Podpojištění nevzniká až při škodě.“

ÚVOD

01 · PRINCIPY

Nejdůležitější myšlenka

Podpojištění nevzniká až při škodě. Vzniká ve chvíli, kdy pojistná částka přestane odpovídat hodnotě majetku.

01

Zjistit, co pojišťujeme

Majetek musí mít jasně určený předmět, rozsah a způsob ocenění.

02

Zvolit správnou hodnotu

Nová, časová, obvyklá nebo jiná hodnota není zaměnitelná.

03

Nastavit a udržovat částku

Částka musí reagovat na vývoj cen, rekonstrukce a změny majetku.

Cíl: umět vysvětlit klientovi, co má být pojištěno, v jaké hodnotě a proč samotná cena pojistného nic neříká o správném nastavení.

CONFORU 2026 · Správné stanovení pojistné hodnoty a podpojištění

2

Čtyři pojmy, které se často zaměňují

Pojistná hodnota

Hodnota majetku, která odpovídá zvolenému způsobu ocenění.

Kolik stojí obnova, pořízení nebo nahrazení?

Pojistná částka

Částka sjednaná ve smlouvě, která tvoří horní limit plnění.

Na jakou částku jsme smlouvu nastavili?

Pojistné

Cena za pojištění sjednaného rozsahu.

Kolik klient zaplatí?

Podpojištění

Situace, kdy pojistná částka nedosahuje pojistné hodnoty.

Jak velký rozdíl klientovi vzniká?

Praktický test: když klient zná jen cenu pojistného, nezná odpověď na žádnou z klíčových otázek.

Pojistná hodnota závisí na tom, co má smlouva nahradit

NOVÁ HODNOTA

Náklad na znovupořízení věci v novém stavu, obvykle bez odpočtu opotřebení.

Typicky stavby a domácnost, pokud to podmínky umožňují.

ČASOVÁ HODNOTA

Nová hodnota snížená o opotřebení, stáří nebo jiné znehodnocení.

Používá se tam, kde podmínky nepracují s obnovou v novém.

OBVYKLÁ HODNOTA

Cena, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat nebo koupit na trhu.

Relevantní zejména u specifických předmětů, vozidel a často u bytů.

První otázka při sjednání: „Kterou hodnotu vyžaduje pojistné nebezpečí a pojistné podmínky?“

MODELOVÝ PŘÍKLAD 01 · PRINCIPY

Rozhoduje cena obnovy, ne cena z inzerátu

RODINNÝ DŮM

150 m²

Pojistná hodnota pro obnovu

CO DO ODHADU PATŘÍ

- 01 stavební práce a materiál
- 02 demolice, odvoz suti a úklid
- 03 vedlejší náklady a dokumentace
- 04 vývoj cen a místní podmínky

Tržní cena = pozemek + stavba + lokalita + poptávka. Pojistná hodnota stavby = náklad na její obnovu.

CONFORU 2026 · Správné stanovení pojistné hodnoty a podpojištění 5

MECHANISMUS 01 · PRINCIPY

Jak vzniká podpojištění

POJISTNÁ HODNOTA

10 mil. Kč

POJISTNÁ ČÁSTKA

6 mil. Kč

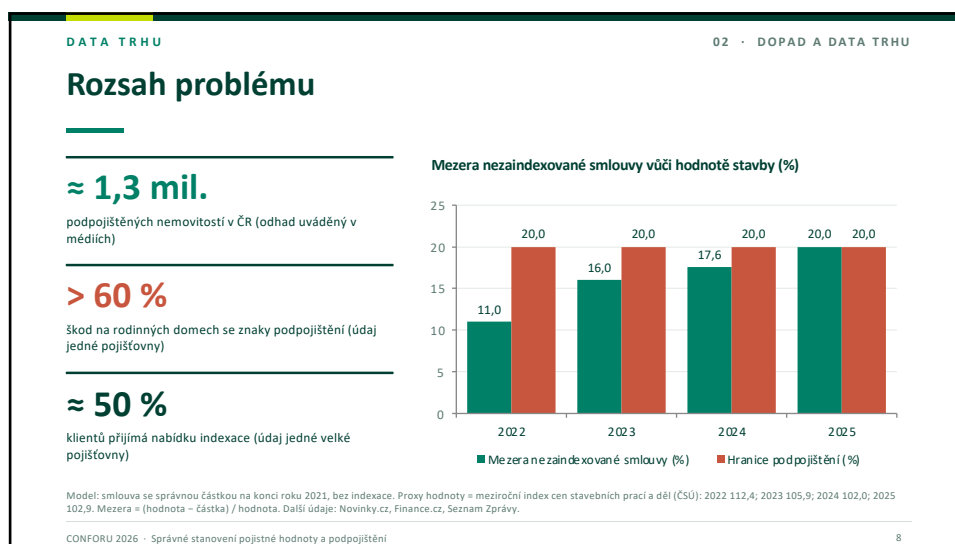
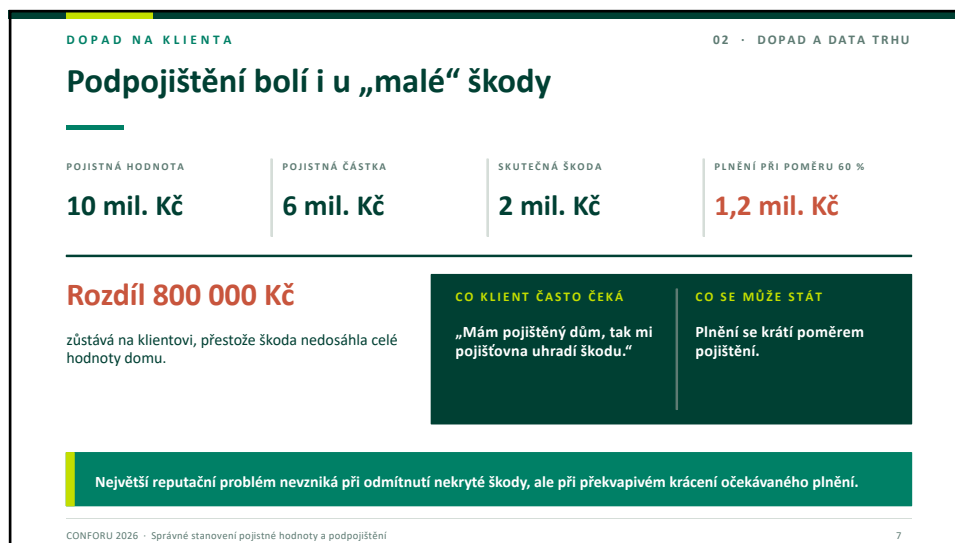
mezera 40 % · poměr pojištění 60 %

2 mil. Kč × 60 % = 1,2 mil. Kč

skutečná škoda poměr pojištění plnění před dalšími limity

Zjednodušený model podle poměru pojistné částky k pojistné hodnotě. Konkrétní smlouva může obsahovat odlišnou úpravu, limity nebo výjimky.

CONFORU 2026 · Správné stanovení pojistné hodnoty a podpojištění 6



Pravidla šesti pojišťoven v číslech

Parametr	Výsledek	Poznámka
Hodnota stavby	Nová cena: 6 z 6	Bez hodnoty pozemku
Hodnota bytu	Obvyklá / tržní cena: 5 z 6	U 2 jako vyšší z nové a obvyklé; u 1 neověřeno
Práh podpojištění	20 %: 4 z 6	Dvě bez tolerance v textu (jedna s vazbou na indexaci)
Způsob krácení	Poměr částka / hodnota: 6 z 6	Kráčeno celé plnění, ne jen přesah nad práh
Formulace krácení	Povinné 3 - „může“ 3	Diskrece snižuje předvídatelnost pro klienta i likvidaci
Indexace (5 ověřených)	Výchozí 2 - volitelná 2 - roční nabídka 1	Roční nabídka vyžaduje aktivní souhlas platbou
Index pro budovy (5 ověřených)	Stavební 3 - spotřebitelské ceny 1	U 1 neověřeno; u domácnosti spotřebitelské ceny

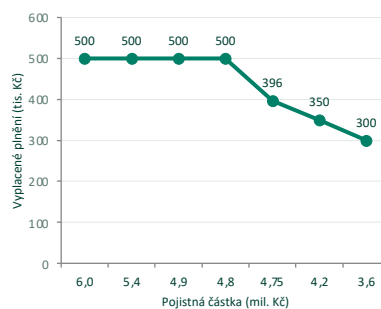
Zdroj: veřejné pojistné podmínky Generali, UNIQA, Allianz, Kooperativa, ČPP a Direct (aktuálně dostupná znění, říjen 2026). Počty = počet pojišťoven z 6, pokud není uvedeno jinak.

Schodovitý efekt hranice 20 %

Škoda 500 tis. Kč, hodnota domu 6 mil. Kč

Mezera	Plnění (tis. Kč)	Ztráta (tis. Kč)
10 %	500	0
20 %	500	0
20,8 %	396	104
30 %	350	150
40 %	300	200

Po překročení hranice se krátí celé plnění. Rozdíl 50 tis. Kč v pojistné částce znamená ztrátu 104 tis. Kč.



MODELOVÝ PŘÍKLAD

02 · DOPAD A DATA TRHU

Byt 48 m², Praha–Kobylisy: šest nabídek

Pojistovna	Částka (mil. Kč)	Δ vs. nejnížší	Δ vs. nejvyšší	Domácnost (tis. Kč)	Podpojištění vs. Ø 6,64 mil.
A	2,95	0 %	–55 %	240	55,6 %
B	4,66	+58 %	–29 %	340	29,8 %
C	6,00	+103 %	–8 %	500	9,7 %
D	6,00	+103 %	–8 %	500	9,7 %
E	5,535	+88 %	–15 %	393	16,7 %
F	6,54	+122 %	0 %	500	1,5 %

NABÍDKOVÉ CENY NA TRHU

Ulice	m ²	Mil. Kč	tis. Kč/m ²
Slancova	45	5,00	111
Tausigova	45	6,89	153
Hlavačova	48	7,24	151
Ø na 48 m ²	48	6,64	138

Rozpětí cen přepočtené na 48 m²: 5,33 až 7,35 mil. Kč

Je tenhle klient podpojištěný?

Koupí si v případě totální škody a plnění od 2,95 do 6,54 mil. Kč nové bydlení stejné velikosti a kvality ve stejné lokalitě?

Nabídka A pokryje 44 % průměrné tržní ceny, nabídka F 98 %. Nejvyšší nabídka je o 122 % nad nejnížší.

Nabídkové ceny z inzerce, nikoli realizované prodeje. Podpojištění = (Ø tržní cena 6,64 – částka) / 6,64; červeně nad 20 %. Pojišťovny anonymizovány.

CONFORU 2026 · Správné stanovení pojistné hodnoty a podpojištění

11

UDRŽOVÁNÍ SPRÁVNÉ ČÁSTKY

03 · PRAXE

Indexace pomáhá, ale neudělá vše za nás



INDEXACE

Reaguje na obecný vývoj cen podle nastaveného mechanismu.

KONTROLA

Individuální změny (přístavbu, vyšší standard, změnu účelu, nové vybavení) indexace nezachytí. Zachytí je jen kontrola.

Indexace je bezpečnostní síť, ne náhrada za pravidelnou kontrolu pojistné hodnoty.

CONFORU 2026 · Správné stanovení pojistné hodnoty a podpojištění

12

Kde se při sjednání nejčastěji chybuje

- | | | |
|-----------|--|---|
| 01 | Záměna tržní a pojistné hodnoty | Cena z inzerátu nebo odhad hodnoty celé nemovitosti nemusí odpovídat nákladu na obnovu stavby. |
| 02 | Automatické převzetí staré částky | Historická pojistná částka přežije několik let, ale ne růst cen ani rekonstrukci. |
| 03 | Ignorování vedlejších nákladů | Demolice, odvoz sutí, projekt, úklid nebo náklady na uvedení do původního stavu mohou být významné. |
| 04 | Přílišný důraz na nízké pojistné | Levnější smlouva může znamenat nižší částku, užší rozsah nebo vyšší spoluúčast. |

Dobré sjednání je krátký proces s jasnými otázkami

- | | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
| 01 | Co přesně pojišťujeme? | 02 | Jaká hodnota se má použít? |
| stavbu, domácnost, vedlejší stavbu, vybavení | | nová, časová, obvyklá nebo podle podmínek | |
| 03 | Co se od poslední kontroly změnilo? | 04 | Jak částku průběžně udržíme? |
| rekonstrukce, přístavba, vybavení, účel užívání | | indexace, výročí, klientská kontrola, doporučení | |

Výstupem nemá být jen číslo. Výstupem má být dohledatelný důvod, proč jsme k číslu došli.

Co má klient slyšet od odborníka

JASNĚ A KONKRÉTNĚ

- Pojistná částka není odhad ceny, za kterou byste nemovitost prodal.
- Při škodě se řeší náklad na obnovu v rozsahu, který odpovídá smlouvě.
- Pokud částka dlouhodobě zaostává, může se krátit i plnění za částečnou škodu.

VYHNOUT SE ZKRATCE

- ✗ „To vám pokryje všechno.“
- ✗ „Indexace to vyřeší navždy.“
- ✗ „Cena nemovitosti je pojistná hodnota.“

Důvěra vzniká tehdy, když klient rozumí nejen tomu, co je kryté, ale i tomu, jak se částka stanovila.

Nástroje trhu a doporučení pro odvětví

CO UŽ TRH ZKOUŠÍ

- Při souhlasu s indexací se podpojištění neuplatní; garantovaná částka bez ověřování při průběžné indexaci
- Inflační garance: plnění až 120 % horní hranice u indexovaných smluv
- Benefit nad částku: 5 % na ekologickou modernizaci při škodě nad 75 % částky, jen bez podpojištění
- Kalkulačka pojistné hodnoty domu (ČAP a ČVUT)

DOPORUČENÍ PRO ODVĚTVÍ

- Jedna jasná definice „podpojištěno“ pro krácení, bonusy i garance
- Plynulé krácení místo schodu u hranice
- Index odpovídající majetku: stavební ceny u budov
- Roční srovnatelné srovnání hodnoty a částky pro klienta

Společný jmenovatel: předvídatelné plnění a pojmy, kterým rozumí klient i pojišťovna stejně.

Checklist před uzavřením a při obnově

- ✓ Je jasný předmět pojištění a způsob ocenění?
- ✓ Odpovídá pojistná částka aktuálnímu nákladu na obnovu nebo náhradě?
- ✓ Zohlednili jsme rekonstrukci, vybavení a vedlejší náklady?
- ✓ Ví klient, co indexace řeší a co neřeší?
- ✓ Máme zaznamenaný důvod, ze kterého částka vychází?

Správně stanovená pojistná hodnota chrání klienta před překvapením při škodě a pojišťovnu před falešným pocitem, že je smlouva nastavena správně.

Právní a metodický rámec, použité podklady

OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 89/2012 SB.

§ 2854 – podpojištění. Při podpojištění se pojistitel podílí na pojistném plnění v poměru pojistné částky k pojistné hodnotě, pokud smlouva nestanoví jinak.

Konkrétní posouzení vždy vychází z aktuálního znění pojistné smlouvy, pojistných podmínek, sjednaných limitů a případných doložek.

POUŽITÉ PODKLADY

- veřejné pojistné podmínky šesti pojišťoven (Generali, UNIQA, Allianz, Kooperativa, ČPP, Direct)
- index cen stavebních prací a děl, ČSÚ (zpracování ČKAIT)
- veřejná rozhodnutí ČNB a tiskové zprávy pojišťoven
- Novinky.cz, Finance.cz, Seznam Zprávy

Prezentace slouží jako odborný výklad principů a přehled veřejných podmínek k říjnu 2026. Nenahrazuje posouzení konkrétní smlouvy ani právní stanovisko.

Děkuji

Pojistné říká, kolik klient zaplatí.

Pojistná hodnota říká, co dostane.

Marcel Lorinc

CONFORU 2026 · PRAHA