

Dane bibliograficzne o artykule: http://mieczyslaw_polonski.users.sggw.pl/mppublikacje

mgr inż. Bartosz Lubicki
dr hab. inż. Mieczysław Połoński, prof. SGGW
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego
Zakład Technologii i Organizacji Robót Inżynierskich
ul. Nowoursynowska 159
02-776 Warszawa

UBEZPIECZENIA PROCESÓW INWESTYCYJNYCH NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Streszczenie

Procesy inwestycyjne dzielą się na trzy etapy: planowania, realizacji i eksploatacji. Prowadzenie każdego z nich zawsze związane jest z ryzykiem, który jako wskaźnik stanu lub zdarzenia, może prowadzić do strat. W celu ich zrekompensowania inwestorzy wykupują ubezpieczenia gospodarcze. W artykule skupiono się na ubezpieczeniach związanych z okresem wykonywania robót budowlanych. Ubezpieczenia ryzyk budowy i montażu, utraty zysku, maszyn i sprzętu budowlanego, tytułu prawnego nieruchomości oraz odpowiedzialności cywilnej są najczęściej stosowane przy ubezpieczaniu procesów inwestycyjnych. W artykule przeanalizowano zastosowanie tych rodzajów ubezpieczeń podczas prowadzenia małych oraz dużych inwestycji.

Słowa kluczowe: proces inwestycyjny, ubezpieczenie, ryzyko, straty

ROLE OF INSURANCE IN THE INVESTMENT PROCESS

Summary

Investment process is divided into three phases – planning, realization and exploitation. Risk is counted in managing the investment process and is a factor, which can lead to losses. To recompense losses, investors can buy economical insurances. CAR/EAR, ALOP, CPM, TI are counted to those type of covers. To illustrate used insurances, they were set up with each other in small and big investments.

Key words: investment process, risk, economical insurances, losses, covers

Wprowadzenie

Ciągiem skoordynowanych czynności o charakterze technicznym, technologicznym, organizacyjnym, finansowym i prawnym, który prowadzi do realizacji oraz eksploatacji planowanej inwestycji budowlanej w określonym czasie, a także przy ograniczonym budżecie nazywamy procesem inwestycyjnym. Aby przejść przez jego kolejne etapy musimy pokonać wiele przeszkód, które znajdują się na naszej drodze. Każda z faz inwestycyjnego procesu budowlanego wiąże się z konkretnymi ryzykami. Ryzyko w języku naturalnym oznacza jakąś miarę/ocenę zagrożenia czy niebezpieczeństwa wynikającego albo z prawdopodobnych zdarzeń od nas niezależnych albo z możliwych konsekwencji, które będziemy musieli ponieść po podjętej przez nas decyzji. Jest ono proporcjonalne do prawdopodobieństwa wystąpienia tego zdarzenia i do wielkości strat, jakie może spowodować.

Aby zapewnić pomyślny rozwój inwestycji, inwestor oraz wykonawca powinni zadbać nie tylko o właściwy przebieg etapów: projektowania, budowy i eksploatacji, ale także uwzględnić bezpieczeństwo procesu poprzez ograniczenie ujemnych skutków oddziaływania sił przyrody i otoczenia, a także wpływu innych podmiotów na podejmowane decyzje. Ważnym elementem jest także troska o pracowników. Inwestor chcąc zadbać o swoje mienie, może je ubezpieczyć od szkód rzeczowych będących następstwem zdarzeń losowych, celowych działań ludzkich, bądź niewłaściwego działania urzędnika [1].

Prawo polskie nie nakłada na inwestora czy wykonawcę obowiązku ubezpieczenia procesu inwestycyjnego. Jest to dobrowolne przedsięwzięcie, które ma na celu zmniejszenie/zrekompensowanie szkód, które mogą wystąpić. Do głównych ubezpieczeń stosowanych podczas prowadzenia procesów inwestycyjnych i ściśle z nimi związanych możemy zaliczyć:

- ubezpieczenia budowlano - montażowe - CAR/EAR (Contractors' All Risk Insurance/Erection All Risk Insurance),
- ubezpieczenia utraty zysku – ALOP (Advance Loss of Profit),
- ubezpieczenia maszyn i sprzętu budowlanego od wszystkich ryzyk – CPM (Contractors' Plant and Machinery),
- ubezpieczenia tytułu prawnego nieruchomości – TI (Title Insurance),
- gwarancje należytego wykonania kontraktu lub wadium.

Jeżeli chodzi o ubezpieczenia związane z ludźmi, którzy biorą bezpośredni lub pośredni udział w prowadzeniu procesu inwestycyjnego to zaliczamy do nich:

- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu – OC zawodowe,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej od osób trzecich.

Dotychczas umowy ubezpieczenia w zakresie ryzyk związanych z realizacją prac budowlanych lub montażowych zawierane były na podstawie odrębnych warunków ubezpieczenia, odpowiednio wszystkich ryzyk budowy (CAR) lub wszystkich ryzyk montażu (EAR), w zależności od charakteru prac stanowiących przedmiot ubezpieczenia. Głównymi założeniami ubezpieczenia CAR/EAR jest zapewnienie kompleksowej i jednolitej ochrony ubezpieczeniowej dla całości realizacji określonego zadania inwestycyjnego oraz osób i rzeczy nie związanych bezpośrednio z prowadzeniem takiego procesu. Kompleksowość w ubezpieczeniu budowlano – montażowym objawia się połączeniem ubezpieczenia przedmiotowo – podmiotowego oraz OC deliktowego (ubezpieczenia OC od osób trzecich). Zakres głównej części ubezpieczenia obejmuje szkody w pracach, materiałach, instalacjach, urządzeniach i maszynach stanowiących przedmiot kontraktu, powstałych na terenie budowy wskutek szeregu zdarzeń losowych, związanych zarówno z działalnością przyrody, jak i działalnością człowieka. Ubezpieczenie CAR/EAR obejmuje ochroną ubezpieczeniową prace budowlano-montażowe zarówno stałe, jak i tymczasowe, przygotowawcze, pomocnicze, związane z wykonaniem obiektu budowlanego lub montażowego. Trzeba pamiętać, że zadaniem ubezpieczeń budowlano-montażowych jest objęcie jedną polisą obiektu w stadium budowy. Zakres dodatkowej części ubezpieczenia CAR/EAR, czyli ubezpieczenia OC deliktowego, obejmuje szkody wyrządzone na osobach trzecich lub ich własności przez cały okres trwania polisy lub cały okres trwania procesu budowlanego, na który to ubezpieczenie zostało zawarte.

Ubezpieczenie od utraty zysku przeznaczone jest dla średnich i dużych firm, jako znakomite uzupełnienie ubezpieczenia mienia przedsiębiorstw oraz ubezpieczenia od wszystkich ryzyk budowy i montażu. Taki rodzaj ubezpieczenia musi być zawarty zanim rozpocznie się etap budowy w procesie inwestycyjnym. ALOP obejmuje ochroną zysk brutto, który ubezpieczający osiągnąłby z tytułu wytwarzania produktów lub sprzedaży towarów i usług, a zostało to uniemożliwione przez przerwanie działalności gospodarczej lub jej

zakłócenie z powodu wystąpienia zdarzenia objętego ubezpieczeniem. Ważną uwagą dla inwestora jest fakt, że ALOP jest tylko dodatkiem do innych ubezpieczeń. Dlatego bardzo często jest wykupywany razem z ubezpieczeniem CAR/EAR. Czy warto, zatem decydować się na zakupienie takiego ubezpieczenia, skoro jest ono tylko dodatkiem? Produkt ubezpieczeniowy chroni przed szkodą powodującą spadek obrotu i zysku, utratę płynności finansowej czy rynku oraz zabezpiecza osiągnięcie planowanego wyniku finansowego. Wyłacone odszkodowanie bardzo często jest czynnikiem decydującym o przetrwaniu przedsiębiorstwa na konkurencyjnym rynku.

Warunki ubezpieczeń maszyn i sprzętu budowlanego od wszystkich ryzyk zostały stworzone w oparciu o standard Contractors' Plant and Machinery (CPM) Monachijskiego Towarzystwa Reasekuracyjnego. Jednak w samej konstrukcji warunków duży nacisk położono na specyfikę polskiego rynku ubezpieczeniowego oraz doświadczeń zakładów ubezpieczeniowych. Ubezpieczenie CPM jest produktem ubezpieczeniowym specjalnie dedykowanym dla maszyn i sprzętu budowlanego i adresowane jest głównie do posiadaczy i użytkowników takiego sprzętu. Tym ubezpieczeniem może być również zainteresowany sektor finansowy – firmy leasingowe i banki. Podkreślić należy, że ubezpieczenie CPM gwarantuje ochronę ubezpieczeniową od szkód spowodowanych zagrożeniami zewnętrznymi np. żywiołami naturalnymi, dlatego też, często w praktyce ubezpieczeniowej, ubezpieczenie maszyn i sprzętu budowlanego nazywane jest Casco maszyn budowlanych.

Ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości powstało na amerykańskim rynku ubezpieczeniowym. Jego angielska nazwa Title Insurance powoduje, że w praktyce często mówi się o nim, jako ubezpieczenie TI. Mimo, że nie jest to ubezpieczenie obowiązkowe, to przyjęło się je traktować, jako standard przy transakcjach na rynku nieruchomości. Title Insurance zabezpiecza właściciela nieruchomości przed stratami, które mogą wynikać ze źle sporządzonej umowy, a także innych błędów powstałych podczas przenoszenia prawa własności. Można powiedzieć, że TI jest ubezpieczeniem dość młodym, jeżeli chodzi o rynek europejski, a bardzo młodym wręcz raczkującym w przypadku rynku polskiego. Najczęściej z ubezpieczenia TI korzystają klienci indywidualni oraz nieruchomości komercyjne. Wielką rolę Title Insurance odgrywa podczas wspierania rozwoju komercyjnych inwestycji budowlanych gwarantując inwestorom ochronę ich interesów do nieruchomości.

Wykonywanie każdego zawodu, w tym związanego z budownictwem, wymaga od człowieka pewnej wiedzy i umiejętności. Każda decyzja, podjęta przez osobę na pewnym stanowisku, powoduje powstanie określonych konsekwencji. W terminologii prawa ubezpieczeniowego nazywa się to odpowiedzialnością cywilną z tytułu wykonywanego zawodu. Wykupienie polisy OC jest doskonałym zabezpieczeniem, gdy jedna decyzja bądź przedsięwzięcie, podczas wykonywanego zawodu, może nieumyślnie wyrządzić krzywdę osobie trzeciej. W Polsce mamy do czynienia z wieloma typami zawodów, bądź działalności gospodarczych, w których istnieje konieczność wykupienia OC, są to np.: doradcy podatkowi, brokerzy ubezpieczeniowi, inżynierzy budowy czy architekci. W innych jest to czynność dobrowolna – np. projektanci czy kosztorysanci. O obowiązku wykupienia polisy OC dla inżynierów budowy i architektów mówi Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003.

Gwarancje ubezpieczeniowe zaczynają stawać się jednym z najpopularniejszych produktów ubezpieczeniowych w sektorze ubezpieczeń finansowych. Stanowią znaczną część portfela ubezpieczeniowego towarzystw ubezpieczeniowych. Ich prosta, a zarazem nieskomplikowana obsługa dużych inwestycji, sprawiła tak szybki wzrost popularności. Podstawowym czynnikiem, jaki musi spełnić inwestor, aby ubiegać się o przyznanie tego rodzaju ubezpieczenia, to dobra kondycja finansowa [3]. Istota gwarancji ubezpieczeniowej, polega na tym, że towarzystwo ubezpieczeniowe gwarantuje wypłatę odszkodowania na rzecz osoby występującej z roszczeniem w przypadku nie wywiązania się Ubezpieczonego ze

zobowiązania, które zostało objęte gwarancją. Gwarancje ubezpieczeniowe w toku postępowania zamówień publicznych stanowią jedną z możliwych i akceptowalnych form wpłaty wadium, określonym w ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych. Zgodnie z zasadą swobody umów, strony nie potrzebują szczególnego upoważnienia ustawowego dla zabezpieczenia transakcji w drodze gwarancji ubezpieczeniowej. Dlatego też zakres ich stosowania jest dużo szerszy niż zakres stosowania przepisów, które je określają.

Ubezpieczenia procesów inwestycyjnych na przykładzie małych inwestycji

Wyjaśnić należy, że brak ubezpieczenia procesu inwestycyjnego, w momencie zajścia wypadku i zaistnienia szkody, powoduje ogromne straty finansowe. Prosty przykładem na pokazanie strat jest uzmysłowienie sobie sytuacji, w której budowa budowli A do 50% jej całości, kosztuje inwestora kwotę X. Inwestor nie decyduje się na zakup ubezpieczenia, ponieważ wtedy musiałby wydać kwotę X (bazową na tę część inwestycji) + Y (kwota składki ubezpieczeniowej, za ubezpieczenie całego procesu), która stanowi powiedzmy 10% kwoty X. W tej sytuacji wszystko idzie po myśli inwestora, jeżeli nie następuje szkoda. Zaoszczędza on kwotę Y, którą może przeznaczyć na zakup innych dóbr. Jednak, co dzieje się w chwili zajścia wypadku ubezpieczeniowego, którym może być proste uderzenie pioruna, powodującego pożar. W momencie szybkiej reakcji i zapobiegnięciu powiększania się szkody, straty mogą być niewielkie. Co dzieje się jednak w sytuacji, gdy całą budowlę trzeba rozpoczynać na nowo? W jednej chwili inwestor traci cały kapitał, który już zainwestował w wykonanie budowli A. Taka sytuacja nie miałaby miejsca w chwili wykupienia ubezpieczenia CAR/EAR. Ubezpieczyciel pokryje wysokość strat, jakie wywołało uderzenie pioruna, a następnie pożar przez niego spowodowany.

Bardzo szybko można zauważyć, że w opisanej powyżej sytuacji zajście wypadku ubezpieczeniowego nie spowoduje odzyskania 100% czyli tytułowego X, ponieważ część pieniędzy (dokładnie 10%) wydał inwestor na ubezpieczenie. Jednak odzyskanie 90% jest dla niego w takiej sytuacji zbawienne. W chwili nie posiadania ubezpieczenia inwestor musi przeznaczyć o połowę więcej pieniędzy niż zamierzał zainwestować w budowlę A.

Jest to oczywiście spojrzenie czysto finansowe i mocno uproszczone. Jak to jest w rzeczywistości? Rozpatrzmy to na przykładzie budowy domku jednorodzinnego oraz remontu instalacji kanalizacyjnej.

Dom jednorodzinny

Na początku należy zauważyć, że w tym wypadku inwestorem najczęściej jest osoba fizyczna, która jako pojedynczy podmiot decyduje o tym, co się dzieje z inwestycją. Analizę rozpoczniemy od etapu realizacji inwestycji, gdzie wszystkie sprawy z pozwoleniami inwestor ma już za sobą, projekt domu ma zakupiony, jego miejscem budowy jest teren Rzeczypospolitej Polskiej. Inwestor dysponuje środkami niezbędnymi na zrealizowanie inwestycji, więc nie musi zaciągać kredytu, a co za tym idzie nie jest zobligowany do ubezpieczenia. Główny wykonawca doradza, aby nie kupować ubezpieczenia robót budowlano-montażowych. Uzasadnia to faktem, że jego firma posiada duże doświadczenie i nigdy dotychczas nie miał miejsca wypadek na jego budowie, dzięki temu zaoszczędzone pieniądze inwestor przeznaczy na inne cele. Plac budowy znajduje się w dużej odległości od terenów mieszkalnych i głównych dróg, więc odrzuca się wypadek na osobach trzecich. Z tej perspektywy rzeczywiście wiele przemawia za tym, aby nie kupować ubezpieczenia. Skoro wykonawca dał nam gwarancje, a osiedla mieszkalne i drogi, po których poruszają się samochody też są daleko, co może się stać? Ubezpieczenie CAR/EAR w takiej sytuacji gwarantowałoby inwestorowi całkowite bezpieczeństwo od zdarzeń, na które on nie ma wpływu i których tak naprawdę nie da się przewidzieć. Do takich zdarzeń można zaliczyć:

- ulewne deszcze - skutkiem może być podtopienie budowli lub obsunięcie się ziemi czego konsekwencją może być zniszczenie fundamentów lub pęknięcia ścian,
- wyładowania atmosferyczne – skutkiem może być uderzenie pioruna, pożar, uszkodzenie urządzeń zamontowanych w budowli,
- kradzież,
- zniszczenie urządzeń znajdujących się pod powierzchnią ziemi, które nie zostały wskazane na planie,
- nieprawidłowe wykonanie lub zaniedbanie,
- inne zdarzenia losowe.

Oczywiście zdarzeń tych może być więcej, jednak już te wymienione mogą spowodować ogromne straty, z którymi sam inwestor nie będzie w stanie sobie poradzić. Wykupienie ubezpieczenia CAR/EAR w wypadku budowy domu jednorodzinnego nie jest kosztowne ze względu na wartość kontraktu oraz zakres prowadzonej inwestycji. W skali całej budowy, w zależności od zakresu ubezpieczenia, i Ubezpieczyciela jest to wydatek rzędu 1-5%. Wypadki wymienione powyżej mogą spowodować wzrost kosztów budowy nawet do 50% czy 100% w przypadku koniecznej całkowitej odbudowy. Za błędy spowodowane przez wykonawcę możemy pociągnąć go bezpośrednio do odpowiedzialności, ale będzie się to wiązało z procesami sądowymi, a co za tym idzie stratą czasu i koniecznością zainwestowania kolejnych pieniędzy. Gdy straty powstaną ze zdarzeń niezależnych od człowieka (spowodowanych siłami przyrody), inwestor nie będzie miał, kogo pociągnąć do odpowiedzialności i na swój koszt będzie musiał naprawić szkody. Dodatkowo na budowie mogą wystąpić wypadki z udziałem osób trzecich. Na początku założono, że osiedla mieszkalne i główne drogi znajdują się daleko, ale nikt nie może przewidzieć wejścia na teren budowy przez osoby przypadkowo się tam znajdujące. Jeżeli coś się im tam stanie będziemy musieli wypłacić im odszkodowanie. W przypadku ubezpieczenia tego procesu inwestycyjnego ubezpieczeniem CAR/EAR przed rozpoczęciem jego realizacji inwestor jest spokojny o płynność wykonania robót oraz zabezpieczenie finansowe. Zostanie on ubezpieczony od wszystkich zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej.

Remont instalacji kanalizacyjnej

Jest to sytuacja zupełnie inna niż budowa domu jednorodzinnego, ze względu na fakt, że inwestorem w tym przypadku jest osoba prawna, czyli Urząd Miasta lub Gminy. Przyjmijmy punkt widzenia wykonawcy, który chce wykonać remont. Aby mógł tego dokonać, najpierw musi wygrać przetarg zorganizowany przez inwestora. Z tym wiąże się zapłata wadium oraz inne żądania. Jednym z nich może być gwarancja należytego wykonania kontraktu. Już w tej chwili, jako wykonawca musimy „ubezpieczyć swoje interesy”, czyli wykupić gwarancję zapłaty wadium (wymaganej na rzecz przystąpienia do przetargu) oraz gwarancję należytego wykonania kontraktu (wymaganej przez inwestora). Podmiot, który wygrywa przetarg staje się głównym wykonawcą. Jeżeli inwestor nie narzuci konieczności ubezpieczenia procesu budowlanego, co w obecnej chwili jest już rzadkością, decyzja pozostaje w rękach wykonawcy. Musi on zdać sobie sprawę z niebezpieczeństw, jakie będą czyhały na niego w okresie realizacji inwestycji. Oprócz wszystkich zdarzeń spowodowanych siłami przyrody, musi wziąć pod uwagę duży udział osób trzecich oraz możliwość uszkodzenia mediów lub budowli znajdujących się w pobliżu. Gdy np. podczas robienia wykopu operator koparki uszkodzi rurę doprowadzającą gaz, jako wykonawca będziemy musieli zapłacić nie tylko za koszty naprawy rury, ale także za szkody spowodowane przerwą w dostawie gazu. Będą one wielokrotnie przewyższać same koszty naprawy. Kolejną sytuacją może być uszkodzenie maszyn pracujących przy budowie lub wypadek z udziałem pracowników. W tym procesie inwestycyjnym bardzo często spotyka się sytuację, gdy na planie geodezyjnym wydanym przez Urząd Miasta znajdują się źle oznaczone ukryte

instalacje np.: rury kanalizacyjne lub gazowe, światłowody, przewody elektryczne. Każde niespodziewane trafienie na taką przeszkodę nie tylko powoduje szkody finansowe, ale przede wszystkim stratę czasu. Terminowości nie da się niestety ubezpieczyć, ale duże straty spowodowane takimi znaleziskami mogą znacznie wpłynąć na płynność finansową wykonawcy. Wszystkie szkody związane z tymi wypadkami ubezpieczeniowymi będzie musiał pokryć główny wykonawca. Trzeba pamiętać, że bez względu na to, czy będzie to jednorazowa kwota za zniszczone mienie czy długotrwałe zobowiązania, np. renty powypadkowe, to kwoty roszczeń mogą doprowadzić do upadku nawet duże firmy budowlane. Jakie jest najprostsze rozwiązanie tego problemu? Oczywiście wykupienie stosownego ubezpieczenia. Ubezpieczenie CAR/EAR podparte odpowiednimi klauzulami (np. klauzule 102, 117, 120, 200 i pokrycia kosztów usunięcia pozostałości po szkodzie) zabezpieczy wykonawcę przed wszystkimi rodzajami wypadków, jakie mogą zdarzyć się przy tej inwestycji. Jeżeli zdecyduje się on tylko na ubezpieczenie maszyn, to może wykupić ubezpieczenie CPM. Jednak w tym wypadku będzie musiał wykupić przy tym stosowne ubezpieczenie OC, ponieważ ubezpieczenie CPM nie posiada go w swojej ofercie, a także dla swoich pracowników stosowne OC z tytułu wykonywanego zawodu. Trzeba pamiętać o dokładnym określeniu w tym przypadku sumy ubezpieczenia, która będzie stanowiła górną granicę odpowiedzialność towarzystwa ubezpieczeniowego.

Same przykłady nie są wstanie oddać, w jaki sposób należy ubezpieczać małe inwestycje. Przypadków może być bardzo dużo, a każdy będzie się rządził swoimi prawami. Aby w pełni zrozumieć aspekt ubezpieczania, trzeba dokładnie zrozumieć problem i przyczynę wypadków ubezpieczeniowych oraz strat przez nie powodowanych. Określenie zakresu prac, jakie będą musiały zostać wykonane w celu zrealizowania procesu inwestycyjnego pomoże w dużym stopniu przy wyborze stosownego ubezpieczenia. Jeżeli przy jakimkolwiek procesie inwestycyjnym będziemy mieli do czynienia z koniecznymi pracami inżynierskimi – wszelkiego rodzaju budowy domów, pomieszczeń, składów, wszystkiego, co będzie posiadało ściany, dachy, a zanim zostanie postawione będą musiały zostać wykonane fundamenty, czy inne prace ziemi, to już powinniśmy starć się przewidzieć, jakie wypadki mogą być z tym związane [4]. W przypadku budowli mieszkalnych, użytkowych czy przemysłowych będziemy mieli też do czynienia z montażem. W każdych takich sytuacjach oprócz zdarzeń losowych, głównie spowodowanych przez siły natury, dochodzą takie wypadki jak kradzieże, wypadki na osobach trzecich, uszkodzenia maszyn czy urządzeń elektrycznych. Wszystkie te wypadki i szkody pociągają za sobą straty finansowe, przed którymi można się zabezpieczyć wykupując ubezpieczenie CAR/EAR i opatrując stosownymi klauzulami. Jeżeli procesem inwestycyjnym będzie wykonanie różnego rodzaju wykopów, a przy jego realizacji będą brały udział głównie maszyny budowlane, to wykupienie ubezpieczenia CPM, pozwoli na ich ubezpieczenie nie tylko od szkód losowych, ale także np. od kradzieży. Należy także pamiętać, że przy prowadzeniu procesów inwestycyjnych zawsze ma się do czynienia z osobami trzecimi. Posiadanie stosownego ubezpieczenia OC (zakup ubezpieczenia CAR/EAR zapewnia nam to ubezpieczenie), będąc wykonawcą czy inwestorem jest niemal koniecznością.

Ubezpieczanie procesów inwestycyjnych na przykładzie dużych inwestycji

W momencie, kiedy mamy do czynienia z dużymi inwestycjami, zaczynają odgrywać znaczenie także inne czynniki niż te, opisane powyżej. Co prawda wypadki ubezpieczeniowe, ich powody i skutki, a także rodzaje szkód będą podobne jak w małych inwestycjach, jednak w tym wypadku znaczącą rolę odgrywa wartość wnoszonych obiektów, ilość kapitału związana z realizacją inwestycji, a także presja otoczenia - możliwe strajki i protesty publiczne. Ubezpieczanie dużych procesów inwestycyjnych staje się niemal obligatoryjne w obecnych czasach, ze względu na chociażby zaciąganie znacznych kredytów. Ubezpieczenia,

jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy były dotychczas w Polsce stosunkowo rzadko zawierane. W praktyce znajdowały one zastosowanie przeważnie wówczas, gdy jednym z podmiotów procesu inwestycyjnego był inwestor zagraniczny. Obecnie prowadzenie dużego procesu inwestycyjnego wiąże się z koniecznością wcześniejszego ubezpieczenia. W przypadku dużych inwestycji dodatkowo dochodzi ubezpieczenie utraty zysku, jednak ma ono zastosowanie tylko w przypadku inwestycji mającej przynosić zyski w przyszłości (galerie handlowe, stadiony itp.) Na potrzeby tego artykułu rozpatrywanymi przykładami będą budowa centrum handlowego i budowa autostrady.

Budowa centrum handlowego

W przypadku dużych procesów inwestycyjnych jak budowa centrum handlowego inwestorem jest najczęściej osoba, bądź firma posiadająca duży kapitał finansowy oraz doświadczenie w realizowaniu tego rodzaju inwestycji. Najczęściej posiadają oni swoich brokerów, którzy pomagają im w ubezpieczeniu inwestycji oraz pilnują, aby procedury związane z ochroną ubezpieczeniową przebiegały sprawnie. W przypadku budowy centrum handlowego inwestor poszukując głównego wykonawcę przeważnie żąda, aby jednym z elementów zawartej umowy było odpowiednie ubezpieczenie wykonywanych robót budowlanych. Jest to jeden z czynników, które główny wykonawca musi spełnić, aby mógł przystąpić do realizacji projektu. W przypadku budowy centrum handlowego najczęściej mamy do czynienia z ubezpieczeniem go w systemie od wszystkich ryzyk, czyli wykupienia ubezpieczenia CAR/EAR. Należy pamiętać, że w trakcie prowadzonych prac wypadków może być bardzo dużo, zaczynając od zdarzeń losowych spowodowanych siłami przyrody, poprzez wypadki z udziałem pracowników na placu budowy, uszkodzenia maszyn, a kończąc na kradzieżach czy wypadkach z udziałem osób trzecich. Ubezpieczenie budowlano-montażowe zapewnia ubezpieczenie zarówno wszystkich robót inżynierskich oraz montażowych, maszyn pracujących na budowie, montowanego sprzętu, materiałów składowanych, czyli zapewnia kompleksową ochronę tak dużego przedsięwzięcia. CAR/EAR zabezpiecza zarówno inwestora, jak i głównego wykonawcę przed szkodami jasno określonymi w OWU tego ubezpieczenia. Posiadanie CAR/EAR chroni ich również z tytułu odpowiedzialności cywilnej.

W przypadku kupowania produktu CAR/EAR przez głównego wykonawcę, inwestor bardzo często decyduje się na zakup ALOP-u, czyli ubezpieczenia od utraty zysku w przypadku opóźnień związanych z zakończeniem robót. Nie poniesie on wówczas wielkich strat związanych z późniejszym otwarciem centrum, ponieważ znaczna część zostanie pokryta z ubezpieczenia. Należy pamiętać, że ALOP można kupić tylko w momencie posiadania ubezpieczenia mienia, jakim w tym wypadku jest ubezpieczenie CAR/EAR. Czyli reasumując budując centrum handlowe, główny wykonawca płaci składkę za ubezpieczenie robót budowlano-montażowych, a inwestor za ubezpieczenie utraty zysku. Posiadając taki komplet ubezpieczeń uczestnicy procesu inwestycyjnego są zabezpieczeni finansowo na wypadek wystąpienia szkody.

W przypadku budowy centrum handlowego mamy do czynienia z wieloma podmiotami biorącymi udział w realizacji tego przedsięwzięcia. Nie będzie to tylko inwestor i główny wykonawca, ale także duża ilość podwykonawców zatrudnionych przez głównego wykonawcę. Od podwykonawców, główny wykonawca ma prawo wymagać gwarancji należytego wykonania kontraktu, co będzie chroniło go finansowo w przypadku złego bądź spóźnionego wykonania projektu. Wiadomo, że to główny wykonawca będzie odpowiadał przed inwestorem, a nie podwykonawca.

Częstą praktyką, zwłaszcza w Stanach Zjednoczonych, jest wymaganie ubezpieczenia prawa do własności ziemi. W przypadku centrum handlowego inwestor, jeżeli nie jest właścicielem ziemi, będzie musiał ją kupić. Aby uniknąć roszczeń stron trzecich do ziemi,

może wymóc na podmiocie, od którego dokonuje zakupu, pokazania czy ziemia ubezpieczona jest z tytułu prawa do nieruchomości. Będzie miał wtedy pewność, że jeżeli ziemia, którą chce kupić, posiada taki rodzaj ubezpieczenia, będzie wolna od roszczeń osób trzecich do jej własności. Gwarantuje to inwestorowi uniknięcie wielu spraw sądowych o przyznanie prawa własności, a co za tym idzie umożliwi płynność prac budowlanych. Jeżeli podmiot sprzedający ziemię nie posiada takiego ubezpieczenia, jedynie stosowny wpis w Księdze Wieczystej, inwestor może na własny koszt dokonać zakupu ubezpieczenia TI.

Jeżeli chodzi o pracowników biorących udział w budowie centrum handlowego, główny wykonawca powinien posiadać odpowiednie ubezpieczenie OC deliktowe (w chwili wykupienia ubezpieczenia CAR/EAR posiada takie ubezpieczenie) oraz OC z tytułu wykonywanego zawodu.

Reasumując, przy prowadzeniu procesu inwestycyjnego, jakim jest budowa centrum handlowego, mamy do czynienia ze wszystkimi rodzajami ubezpieczeń. Podstawowym i wręcz koniecznym jest wykupienie ubezpieczenia CAR/EAR oraz ALOP.

Budowa autostrady

Jest to typowy rodzaj inwestycji drogowej, która na terenie Rzeczypospolitej Polskiej boryka się z wieloma problemami. Jeszcze przed rozpoczęciem prac wykonawca musi zaopatrzyć się w gwarancję zapłaty wadium, aby miał możliwość wystartowania w przetargu oraz gwarancję należytego wykonania kontraktu wymaganą przez inwestora. Wiadomo, że rodzaj prac jest tu typowo inżynierski, a sama inwestycja powinna służyć dobru publicznemu. W przypadku realizacji projektu drogowego najlepiej budowę ubezpieczyć stosując CAR/EAR. Inwestor będzie miał wtedy gwarancję, że ubezpieczeniu będą podlegać nie tylko prace inżynierskie i maszyny tam pracujące, ale także materiały budowlane. Warty uwagi, przed rozpoczęciem inwestycji, może być wykup ubezpieczenia TI (Title Insurance), aby mieć pewność, że nie wystąpią roszczenia do ziemi, na której inwestycja jest prowadzona.

Jeżeli rozpatrujemy ubezpieczenia ze strony firmy, która jest podwykonawcą i wykonuje tam prace tylko przy użyciu maszyn budowlanych, najlepszym rozwiązaniem będzie wykupienie tylko ubezpieczenia CPM. Ten rodzaj ubezpieczenia zagwarantuje nam bezpieczeństwo finansowe sprzętu, które tam pracuje.

Bardzo ważnym z punktu widzenia inwestora/głównego wykonawcy jest posiadanie odpowiedniego ubezpieczenia OC. Jest to konieczne ze względu na wypadki nie tyle wśród pracowników budowy, lecz osób trzecich, które mogą tam się znaleźć, nie koniecznie przypadkowo. Po raz kolejny w takiej sytuacji z pomocą przychodzi CAR/EAR, który oferuje taki rodzaj ubezpieczenia. Bardzo dobrym pomysłem, może być poszerzenie ubezpieczenia o klauzulę nr 115 (chroniącą przed błędami projektowymi) i 116 (ubezpieczy ukończone odcinki prac).

Podsumowanie

Wypadkowość w budownictwie jest dość poważnym problemem. W samym roku 2009 zanotowano 269 katastrof budowlanych¹. Analiza tych katastrof, a także wyniki działań kontrolno – inspekcyjnych wskazały, że decydujący wpływ na wystąpienie katastrof miały, podobnie jak w latach ubiegłych, zdarzenia losowe. W związku z tym coraz większy nacisk kładziony jest na poprawę bezpieczeństwa warunków pracy, wznoszonych obiektów i warunków finansowych wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego. Dane Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego pokazują, że historia prowadzonych inwestycji na rynku polskim, powinna nakłonić inwestorów do ubezpieczania swoich inwestycji. W tym celu ubezpieczający może zawrzeć z zakładem ubezpieczeń umowę ubezpieczenia robót

¹ Dane uzyskane z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, www.gunb.gov.pl

budowlanych na mocy której, ubezpieczyciel zobowiązuje się zapłacić ubezpieczającemu określone w umowie odszkodowanie za szkodę powstałą wskutek przewidzianego w umowie wypadku, a ubezpieczający zobowiązuje się zapłacić określoną składkę [2].

Najbardziej kompleksowym ubezpieczeniem, które pozwala chronić szeroki zakres robót związanych z realizacją inwestycji to ubezpieczenie robót budowlano-montażowych. Zakup produktu CAR/EAR staje się coraz popularniejsze lub niemalże obowiązkowe wśród generalnych wykonawców dużych procesów inwestycyjnych. Ubezpieczenie budowy chroni nie tylko na wypadek katastrofy. Ze względu na stopień skomplikowania tego typu ubezpieczeń, niezbędna jest wizyta specjalistów towarzystwa szacujących ryzyko wystąpienia szkody. Wskazują oni zagrożenia wpływające na wysokość składki. Ich usunięcie powoduje nie tylko obniżenie składki, ale pozwala też uniknąć najgorszego. Mogą też zauważyć źródła zagrożeń, na które inwestor/wykonawca nie zwrócił uwagi.

Ubezpieczenie ALOP stanowi w procesach inwestycyjnych rodzaj dodatku do ubezpieczenia CAR/EAR. Najczęściej inwestor wymagając na wykonawcy zakup ubezpieczenia CAR/EAR sam dodatkowo przy tej operacji wykupuje ubezpieczenie utraty zysku, jeśli oczywiście jego inwestycja ma przynosić zyski. Każde jej opóźnienie będzie prowadziło do start finansowych, ale w chwili posiadania ubezpieczenia ALOP, płynność finansowa inwestora jest bezpieczna. Ubezpieczenie to należy do typowych ubezpieczeń z sektora finansowego, ale na rynku budowlanym staje się ono coraz bardziej popularne i coraz większa ilość brokerów ubezpieczeniowych poleca swoim klientom ten rodzaj ubezpieczenia.

Ubezpieczenie CPM jest bardzo popularne wśród mniejszych wykonawców, którzy w procesie inwestycyjnym pełnią rolę podwykonawcy. Nie muszą oni wtedy kupować większego ubezpieczenia CAR/EAR i płacić większej składki. Ubezpieczenie CPM pozwala chronić konkretną rzecz, jaką są maszyny budowlane. Zanim wprowadzono na rynek polski ubezpieczeni CAR/EAR, ubezpieczenie CPM przewodziło w ubezpieczeniach budowlanych.

Ubezpieczenie OC z tytułu wykonywanego zawodu, jest ubezpieczeniem dla osób wykonujących zawody, w których podejmowane decyzje mogą przynieść szkody. Dla większości zawodów inżynierskich posiadanie ubezpieczenia OC z tytułu wykonywanego zawodu jest obowiązkiem, określonym przez prawo polskie.

Pomimo, że dla wielu inwestorów ochrona z tytułu wad prawnych nieruchomości może się wydawać iluzoryczna, powszechność korzystania z tego ubezpieczenia w USA wskazuje, że jego dynamiczny rozwój w Polsce jest tylko kwestią czasu. W procesie zarządzania ryzykiem na rynku nieruchomości, posiadanie takiego ubezpieczenia, redukuje praktycznie do zera wystąpienie roszczeń osób trzecich do zakupionej ziemi.

Mimo, że ubezpieczanie procesów inwestycyjnych nie jest w Polsce obligatoryjne, to duża ilość inwestorów/wykonawców traktuje to za punkt wstępu do rozpoczęcia prac związanych z realizacją inwestycji. Wprowadzenie na rynek polski ubezpieczeń monachijskich przyniosło nową jakość w rozwoju procesów inwestycyjnych, a także sprawiło, że ich realizacja stała się mniej ryzykowna. Częstsze narzucanie podmiotom, związanym z procesem inwestycyjnym lub budowlanym, konieczności wykupowania stosownych ubezpieczeń doprowadziło do rozwoju europejskich standardów pod kątem staranności, bezpieczeństwa czy prestiżu. Coraz większa ilość inwestorów zagranicznych przekonuje się, że inwestycje prowadzone w Polsce nie odstępują standardem zachodnio-europejskim. Również rozszerzenie sektora ubezpieczeń, mocno wpłynęło na poprawienie kondycji sektora budowlanego, co w konsekwencji doprowadziło do pojawienia się zagranicznych inwestorów na naszym rynku.

W tabeli 1 zestawiono ubezpieczenia wraz z proponowanym przydziałem ich do podmiotów procesu inwestycyjnego.

Tabela 1. Przydział ubezpieczeń do podmiotów procesu inwestycyjnego

Rodzaj ubezpieczenia	Podmioty procesu inwestycyjnego					
	Inwestor	Główny wykonawca	Podwykonawca	Kierownik budowy	Projektant	Inżynier budowy
CAR/EAR		X	X			
ALOP	X					
CPM		X	X			
TI	X					
OC z tytułu wykonywanego zawodu				X	X	X
Gwarancje		X	X			

Cena, jaką trzeba zapłacić za posiadanie ubezpieczenia budowlanego wydaje się czasami niepotrzebnym obciążeniem finansowym, ale do czasu. W chwili zajścia wypadku ubezpieczeniowego i poniesienia ogromnych strat zawsze pojawi się pytanie, „czemu nie wykupiłem ubezpieczenia?”. Wtedy dopiero inwestor zdaje sobie sprawę, jak niska jest ta kwota w porównaniu z tą, którą musi zapłacić za naprawę szkód. Na rynku światowym występują jeszcze inne rodzaje ubezpieczeń budowlanych, których dotarcie i wejście na nasz rynek uważamy tylko za kwestię czasu. Rola ubezpieczeń prawnych w Polsce staje się coraz bardziej popularna i wydaje się, że powinna stać się obowiązkiem przy prowadzeniu procesów inwestycyjnych, dzięki czemu w następnych latach pojawiłyby się kolejne, nowocześniejsze produkty ubezpieczeniowe.

Literatura

- [1] Lubicki B., Połoński M., *Ubezpieczenia prawne w procesie inwestycyjnym*, Inżynieria i budownictwo, 2011, nr 3.
 [2] Łazowski J., *Wstęp do nauki o ubezpieczeniach*, Sopot 2000r.
 [3] Rodak J., *Ubezpieczenia majątkowe i osobowe*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1997r.
 [4] Sulowska W., *Ubezpieczenia*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2007r.