

# Realizujesz kontrakt? Dopilnuj jego ubezpieczenia

■ Małgorzata Mleczak, prezes zarządu EXITO BROKER sp. z o.o.

Zaangażowanie w pozyskanie kontraktu budowlanego niezwykle często powoduje osłabienie czujności przy zabezpieczeniu jego wykonawcy na okres realizacji tego kontraktu. Wynegocjowanie warunków umowy i zabezpieczenie zamawiającego (gwarancja należytego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek) jest najważniejsze, jednak potem nadchodzi czas realizacji i nie zawsze idzie „jak po maśle”.



Rentowność i końcowy sukces zrealizowanego kontraktu, zależy nie tylko od założonej marży, ale również od bezproblemowej (bezszkodowej) realizacji kontraktu. Bywa tak, że pomimo dołożenia najwyższej staranności, dochodzi do poważnych strat wynikłych z niezawinionych przez wykonawcę i jego pracowników zdarzeń, wypadków czy wręcz katastrof.

Najpowszechniejszym, choć nie jedynym sposobem zabezpieczenia realizacji kontraktu, jest ubezpieczenie ryzyk budowy i montażu.

## Po co takie ubezpieczenie?

Podstawowym celem, w jakim są zawierane tego typu polisy, jest zabezpieczenie się przez wykonawcę kontraktu przed wystąpieniem zdarzenia, które powoduje szkodę, wypadek, katastrofę budowlaną lub odpowiedzialność finansową. Uzyskane odszkodowanie ma dostarczyć środki finansowe firmie budowlanej posiadającej ubezpieczenie, w takiej wysokości, żeby wystarczyły one na pokrycie kosztów związanych z odbudowaniem części lub całości przedmiotu prac kontraktowych.

Ubezpieczenia CAR/EAR należy podzielić na:

- ubezpieczenia ryzyk budowy (CAR, ang. *Erection All Risk*), zwaną również ubezpieczeniem wykonawców od wszelkich ryzyk związanych z realizacją prac budowlanych,
- ubezpieczenie ryzyk montażu (EAR, ang. *Contractors' All Risk*), obejmującą ochroną ubezpieczeniową ryzyka związane z montażem wszelkiego rodzaju maszyn mechanicznych, elektrycznych,ciągów technologicznych itd.

Ochroną ubezpieczeniową obejmowane są obiekty będące w stanie realizacji oraz zaplecza budów, ale również odpowiedzialność cywilna i szereg innych elementów składających się na realizację finalną przedmiotu ubezpieczenia, jak np. dostawy inwestorskie.

Polisa ubezpieczenia prac kontraktowych związanych z realizacją prac budowlano-montażowych obejmuje ochroną utratę, zniszczenie częściowe lub całkowite mienia, które jest wynikiem wystąpienia ubezpieczonych zdarzeń losowych.

## Jak powstały i kiedy zaczęły być standardem?

Rozkwit ubezpieczeń technicznych w Europie, nastąpił po II wojnie światowej jako konsekwencja odbudowy gospodarek poszczególnych krajów.

Początkowo były to polisy oparte wyłącznie o wyszczególniony katalog ryzyk – tzw. **ryzyka nazwane**. Wraz z rozwojem rynku budowlanego oraz wzrostem poziomu zaawansowania technicznego związanego z realizacją prac budowlanych, wrastało zapotrzebowanie na co raz to szerszą ochronę ubezpieczeniową, którą mogły zaoferować wyłącznie polisy od **ryzyk nienazwanych**, tzw. polisy typu **All risks**.

Sezonowość wykonywanych prac wykształciła kilka rodzajów form ubezpieczenia prac budowlanych: od **polis jednorazowych** przez **polisy typu otwartego** (do ochrony ubezpieczeniowej przyjmowane są wszystkie prace budowlane, które spełniają określone w umowie ubezpieczenia kryteria, a zakres kontraktów wchodzących z „automatu” do ochrony ubezpieczeniowej określany jest indywidualnie w odniesieniu do specyfiki prowadzonych prac przez ubezpieczającego), do **polis typu obrotowego**, których zasada funkcjonowania zbliżona jest do polis typu otwartego z tą różnicą, że ubezpieczający deklaruje w takiej umowie wartość prac, którą ma zamiar objąć ochroną, a zakład ubezpieczeń z góry nalicza tzw. składkę zaliczkową, która z reguły jest bezzwrotna.

Zapotrzebowanie na ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych, pociągnęło za sobą konieczność powstania produktu ubezpieczeniowego chroniącego również inwestora **na wypadek utraty zysku** spowodowanej wystąpieniem szkody, która uniemożliwi kontynuowanie prowadzonych prac budowlanych. W tym celu stosuje się ubezpieczenie **ALOP**.

## W jaki sposób ubezpieczenie zabezpiecza wykonawcę robót?

Podstawowym zabezpieczeniem jest oszacowanie kwot określających **sumy ubezpieczenia**, odpowiadające wartościom realizowanych prac, wartościom materiałów koniecznych do wykonania robót, a także określające wartości sprzętu niezbędnego do realizacji kontraktu.

W odniesieniu do sprzętu w przypadku ubezpieczenia w ramach odrębnej polisy ubezpieczenia maszyn i urządzeń od uszkodzeń, nie ma konieczności ich ubezpieczenia poprzez umowę ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych.

Oprócz zakresu podstawowego, istnieje możliwość rozszerzenia zakresu ochrony w tzw. **klausulach dodatkowych**. Rozszerzają one zarówno zakres ochrony ubezpieczeniowej, jak i mogą być przydatne do zabezpieczenia szczególnych niebezpieczeństw wynikających z charakteru prowadzonych prac, specyfiki terenu czy zmiennej wartości realizowanego kontraktu.

Do najważniejszych klauzul rozszerzających zakres ochrony ubezpieczeniowej z punktu widzenia interesu wykonawcy kontraktu należy zaliczyć m.in.: **klauzulę odpowiedzialności cywilnej wzajemnej, pokrycia okresu gwarancyjnego, pokrycia ryzyka prób i testów, pokrycia ryzyka projektanta, ryzyka producenta, klauzulę okresu gwarancyjnego, a nawet pokrycia ryzyka wibracji, usunięcia lub osłabienia elementów nośnych**.

Wypada tu również wspomnieć o klauzuli **bezskładkowego przedłużenia okresu ubezpieczenia**, co w praktyce oznacza, iż na nasz wniosek towarzystwo ubezpieczeniowe może przedłużyć okres ubezpieczenia dla robót budowlanych o pewien okres bez naliczania dodatkowej składki.

Niezbyt często włączana jest **klauzula ubezpieczenia w okresie wstrzymania prac** budowlano-montażowych (np. z uwagi na warunki atmosferyczne) oraz **klauzula składowania mienia poza miejscem budowy**. Zastosowanie tej ostatniej ma duże znaczenie w sytuacji, gdy mienie nie może być składowane na terenie realizowanej inwestycji z uwagi na jego gabaryty czy też inne właściwości mające na to wpływ.

Baczną uwagę w trakcie negocjowania warunków ubezpieczenia należy zwrócić na zakusy zakładów ubezpieczeń zmierzające do zawężenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej lub nakładające dodatkowe obowiązki na ubezpieczonego.

Koszty włączenia klauzul są naprawdę niewysokie. Trzeba to rozważyć, aby ubezpieczenie było „szyte na miarę” pod konkretny kontrakt i by poniesiony koszt był wykorzystany na ochronę wszystkich ryzyk występujących w tym kontrakcie.

#### Uwaga, wyłączenia!

Wyłączenia odpowiedzialności są najczęstszym powodem kwestionowania przez ubezpieczycieli zasadności wypłaty odszkodowania. Często wplecione są w umowę ubezpieczeniową w taki sposób, że ich istnienie dostrzegamy w momencie odmowy wypłaty. W ogólnych warunkach ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych, jak w każdym rodzaju ubezpieczeń, również występuje kolekcja wyłączeń.

Wyłączenia, w zależności od charakteru realizowanego kontraktu, zawsze podlegają odrębnej negocjacji z zakładem ubezpieczeń.

Szczególną uwagę należy zwrócić na dodatkowe zastrzeżenia, niemające standardowo zastosowania w ogólnych warunkach ubezpieczenia, a wprowadzone przez ubezpieczycieli w celu zawężenia zakresu ubezpieczenia i narzucające często konieczność spełnienia przez ubezpieczonego wykonawcę kontraktu, dodatkowych warunków.

#### Uwaga na limity i podlimity!

Dla wielu klauzul dodatkowych rozszerzających zakres ochrony ubezpieczeniowej oraz ograniczających zakres ochrony ubezpieczeniowej ustanawia się limity odpowiedzialności, które wyznaczają górną granicę odpowiedzialności ubezpieczyciela na wypadek wystąpienia ryzyka ubezpieczonego w ramach dodatkowej klauzuli.

Limity odpowiedzialności z reguły ustanawiane są na jedno i na wszystkie zdarzenia, rzadko zdarza się, by zakłady ubezpieczeń wyrażał zgodę na ustanowienie limitu na każde zdarzenie, chyba że wynika to z zapisów zawartych w dokumentacji kontraktowej.

Mając na uwadze fakt, iż limity ubezpieczeniowe ustanowione na jedno i wszystkie zdarzenia ulegają w razie wypłaty odszkodowania pomniejszeniu, koniecznie trzeba do zakresu ochrony wprowadzić **klauzulę automatycznego odtworzenia ustanowionych limitów ubezpieczeniowych**.

#### Uwaga, franszyza! Uwaga, udział własny!

Zgodnie z przyjętymi zasadami rynku ubezpieczeń, w poszczególnych ryzykach do umów ubezpieczenia wprowadzone zostają franszyzy oraz udziały własne.

Warto poświęcić im trochę czasu przed zawarciem umowy, bowiem są to instrumenty, które powodują naszą partycypację w części odszkodowania (zmniejszają kwoty wypłat, jak franszyza redukcyjna) bądź stanowią powód do niewypłacenia odszkodowania w ogóle (franszyza integralna).

Wysokość franszyz często jest również czynnikiem wpływającym na wysokość składki i może być oczywiście przedmiotem negocjacji z ubezpieczycielem.

Chcąc zwrócić uwagę na wszystkie aspekty przygotowania dobrej ochrony dla kontraktu budowlanego, nie sposób w krótkim materiale odnieść się do wszystkich zawiłości takiego ubezpieczenia. Pomimo posiadania własnych, doświadczonych służb zajmujących się przygotowaniem ubezpieczenia dla kontraktu, warto oprzeć się o fachową poradę zewnętrznych doradców. Mogą oni służyć informacjami i rozwiązaniami, wypracowanymi na dobrych i przykrych doświadczeniach innych.

AUTORKA JEST ABSOLWENTKĄ WYŻSZEJ SZKOŁY UBEZPIECZEŃ I BANKOWOŚCI W WARSZAWIE, AUTORKĄ WIELU NOWATORSKICH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE UBEZPIECZENIA RYZYK BUDOWY I MONTAŻU, ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ, A TAKŻE WIELOLETNICH, KOMPLEKSOWYCH PROGRAMÓW UBEZPIECZEŃ DLA FIRM SEKTORA BUDOWNICTWA INŻYNIERYJNEGO. EKSPERT W DZIEDZINIE LIKWIDACJI SZKÓD BUDOWLANYCH.

R E K L A M A

 **exitobroker**

**INDYWIDUALNY SERWIS OBSŁUGI GWARANCJI KONTRAKTOWYCH  
PROFESJONALNA OBSŁUGA UBEZPIECZENIA RYZYK BUDOWY**

  
**grupa exito**  
witamy w naszym serwisie

[www.exitobroker.pl](http://www.exitobroker.pl)