

Właściwe zabezpieczenie przedsięwzięć inwestycyjnych

Ciągły rozwój, dostęp do unijnych funduszy, ale także rosnące potrzeby lokalnych społeczności, powodują konieczność inwestowania w obiekty użyteczności publicznej, infrastrukturalne, sportowe itp. Na te przedsięwzięcia przeznaczone są niebagatelne, wielomilionowe kwoty. Jednym z obszarów, który decyduje o sprawnym przeprowadzeniu inwestycji, jest zabezpieczenie jej od strony ubezpieczeniowej.

Autor: Michał Kieślowski*



Realizowane przedsięwzięcie – czy to budowa drogi, nowego stadionu, spalarni, mostu – niesie ze sobą szereg ryzyk, które mogą zakłócić, znacznie opóźnić lub nawet unicestwić podjęty projekt. Praca nad modelem zabezpieczenia inwestycji powinna rozpocząć się długo przed wbiciem pierwszej łopaty. Jest to szczególnie ważne, gdyż rozwiązania ubezpieczeniowe powiązane są z innymi istotnymi kwestiami pozostającymi we wzajemnej korelacji, w tym dotyczącymi relacji między inwestorem a wykonawcą oraz innymi zaangażowanymi podmiotami (podwykonawcami, dostawcami, architektem, niezależnymi doradcami i inżynierami), zakresu i podziału kompetencji, odpowiedzialności stron, a także wzajemnych praw i obowiązków.

Zanim zaczniemy myśleć o konkretnych polisach, należy przeprowadzić rzetelną identyfikację ryzyk, które mogą zagrozić inwestycji, oraz dokonać oceny stopnia ich wpływu na projekt. Następnie konieczne jest rozstrzygnięcie, które z nich mogą być asekurowane w ramach dostępnych na rynku instrumentów ubezpieczeniowych, a które wymagają zabezpieczenia w innej formie (gwarancje techniczne i finansowe, kary umowne itp.). Dopiero w kolejnym kroku należy podejść do konstruowania polisy czy bardziej złożonego programu ubezpieczenia inwestycji. Warto też skorzystać z wiedzy i doświadczenia wyspecjalizowanych doradców ubezpieczeniowych, którzy wyszukają najlepszą i najbardziej dostosowaną do potrzeb danego projektu ofertę ubezpieczenia.

Zasadniczo wyróżnia się następujące obszary ryzyka, które może być zabezpieczone odpowiednimi polisami:

1. powstałe na terenie budowy uszkodzenie lub nawet zniszczenie przedmiotu realizowanych prac budowlano-montażowych;
2. uszkodzenie lub zniszczenie w wyniku prowadzonych prac mienia należącego do inwestora i znajdującego się w obrębie lub w sąsiedztwie realizowanej inwestycji (np. przewrócenie się dźwigu na budynek szkoły podczas budowy hali sportowej);
3. odpowiedzialność cywilna zarówno za szkody osobowe, jak i w mieniu sąsiadującym z realizowaną inwestycją, wyrządzone podmiotom trzecim (np. zawalenie się budynku na skutek budowy linii metra);

4. odpowiedzialność cywilna zawodowa podmiotów zaangażowanych w inwestycję: architekta, projektanta, inspektorów nadzoru, kierownika projektu itp.

5. szkody powstałe podczas transportu kluczowych elementów inwestycji (np. zatonięcie barki z pylonem budowanego mostu);

6. ryzyko opóźnienia i wynikłych z tego strat inwestora w przypadku, gdy inwestycja ma generować określone przychody i zyski, w tym w celu spłaty zaciągniętego na ten cel kredytu.

Aby zabezpieczyć te wszystkie obszary, konieczne jest przygotowanie odpowiedniego programu ubezpieczenia, na który składać się będzie kilka specjalistycznych polis. Powstaje pytanie, na kim powinien spoczywać obowiązek ich zawarcia, czyli tzw. gestia ubezpieczeniowa. W praktyce bywa różnie, np. gestia pozostawiona jest w całości wykonawcy i inwestor poprzestaje na określeniu wymaganych od wykonawcy ubezpieczeń; gestia ubezpieczeniowa podzielona jest pomiędzy inwestora i wykonawcę w zależności od rozkładu spoczywających na poszczególnych stronach ryzyk i odpowiedzialności.

Modelem coraz częściej stosowanym na rynku, w ślad za tendencjami na rynkach zachodnich, jest przejęcie gestii ubezpieczeniowej przez inwestora. Za takim rozwiązaniem przemawia między innymi to, że koszt ubezpieczenia i tak spoczywa zawsze na inwestorze. Co więcej, eliminuje to ryzyko sytuacji, która może zaistnieć, gdy ubezpieczenie zawiera firma realizująca prace inwestycyjne, że wykonawca schodzi z placu budowy razem z ubezpieczeniem. Może się wtedy okazać, że w razie konfliktu i przerwania prac, a coraz częściej także w wyniku upadłości wykonawcy, inwestycja, na którą zostały wydatkowane już znaczne środki, pozostanie bez ochrony ubezpieczeniowej. Rozwiązanie, w którym inwestycja jest ubezpieczona przez inwestora i ochroną parasolową objęte są wszystkie zaangażowane w jej realizację podmioty, jest też pożądane w sytuacji, gdy przedmiot inwestycji jest podzielony na etapy lub na obszary prac realizowane przez innych wykonawców. W razie szkody na placu budowy eliminuje to spory między zaangażowanymi podmiotami i wzajemne obarczanie się odpowiedzialnością za zaistniałą sytuację oraz zabezpiecza środki na usunięcie skutków szkody i kontynuację projektu. ■

* Autor jest Dyrektorem Departamentu Rozwoju EIB SA, Radcą Prawny