

Niech się mury pną do góry



Hubert Rutkowski
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA,
specjalista ds. ubezpieczeń,
zajmuje się zagadnieniami ubezpieczeń majątkowych,
technicznych, w tym ryzyk
budowlano-montażowych oraz energetyki,
absolwent Uniwersytetu Gdańskiego,
w Ergo Hestii od 2000 roku.

„Wbicie pierwszej łopaty”.

*Czy to odpowiedni moment na ocenę
ryzyka związanego z rozpoczętą właśnie
budową? Z pewnością znajdzie się wielu
zwolenników takiego podejścia.
Inni, wnioskując z obserwacji,
zupełnie nie zawrócą sobie tym głowy.
Z kolei niektórzy może w ogóle
nie wprowadzą idei budowy
w czyn, przytłoczeni wizją
niebezpieczeństw czyhających
na każdym kroku.*

Zacznijmy od próby rozszyfrowania samego pojęcia „ryzyko”. Jedną z definicji w Słowniku Języka Polskiego PWN mówi, że chodzi o „przedsięwzięcie, którego wynik jest niepewny”. Wskazuje zatem na możliwość zarówno sukcesu, jak i porażki. Jednak w potocznym rozumieniu mało kto powie o „ryzyku odniesienia sukcesu”. Słowo to kojarzone jest zwykle z negatywnymi skutkami i w tym kierunku zmierza druga definicja z tego samego źródła: „możliwość, że coś się nie uda”.

Co prawda podejście Kuby Goldberga w słynnym skeczu Kabaretu Dudek - „Ile się zarobi, to się zarobi. Ja się pytam ile trzeba mieć, żeby ryzykować w razie się straci” - wydaje się być zbyt zachowawcze, stanowi jednak dobrą przeciwwagę dla hurraoptymizmu Beńka Rapaporta. Nie wolno bowiem pomijać ani bagatelizować rzetelnej analizy ryzyka. Pozwala ona zidentyfikować zagrożenia, zaś dzięki podjętym w jej wyniku działaniom wielu z tych zagrożeń można uniknąć lub przynajmniej je zminimalizować. Należy też zwrócić uwagę, że zawsze pozostaje grupa ryzyk, których nie da się zidentyfikować. Istnieją i takie, których prawdopodobieństwo zrealizowania jest tak małe, że nie bierze się ich pod uwagę, a jednak raz na pewien czas to właśnie one powodują ogromne straty u poszkodowanych.

3...2...1... start!

Kiedy pojawia się ryzyko w inwestycji budowlanej? Niebezzasadne będzie postawienie tezy, że... w momencie powstania pomysłu w głowie przyszłego inwestora. Może się jednak okazać, że mamy do czynienia z wizjonerem, którego idei, niezaprzeczalnie wspaniałych, nie da się zrealizować rozsądnym nakładem środków lub w ogóle, przy użyciu obecnie znanych technologii.

Na tym etapie minimalizacja ryzyka powinna polegać na utworzeniu zespołu specjalistów z różnych dziedzin (architekci, inżynierowie, ekonomiści), którzy opracują plany, projekty, studium wykonalności, oceną lokalizację, oszacują zapotrzebowanie na zasoby (w tym w szczególności środki na sfinansowanie inwestycji) oraz ogólną opłacalność inwestycji. To nie wszystko. Ważne jest również, aby do zespołu wybrać uznanych i doświadczonych ekspertów. W przeciwnym razie może się okazać, że kumulacja błędów popełnionych przez poszczególne osoby doprowadzi do powstania całkowicie niewiarygodnej analizy inwestycji i w efekcie - do fiaska całego przedsięwzięcia.

Kolejna faza to wykonywanie projektów budowlanych, uzyskiwanie pozwolenia na budowę, zdobywanie środków na sfinansowanie inwestycji. Stanowią one nierozzerwalny łańcuch zależności. Niewłaściwy, w mniemaniu urzędników, projekt może nie zostać dopuszczony przez nich do realizacji, zaś banki mogą negatywnie ocenić bezpieczeństwo inwestycji i odmówić finansowania jej.

Te zagrożenia są jednak w dużej mierze niezależne od inwestora. Bardzo poważne w skutkach może się natomiast okazać wadliwe zaprojektowanie obiektów. Teoretycznie niewielki błąd w obliczeniach, na przykład obciążeń, potrafi doprowadzić do katastrofy budowlanej zarówno w trakcie realizacji, jak i w okresie późniejszego użytkowania budynków.



Dlatego poza zatrudnieniem profesjonalistów należy zadbać o dodatkowe zabezpieczenie w postaci odpowiednio skonstruowanej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej projektanta. Nie zniweluje to ryzyka popełnienia błędu, natomiast pozwoli przerzucić jego skutki finansowe z projektanta na ubezpieczyciela. Należy bowiem pamiętać, że w większości przypadków projektant nie byłby w stanie pokryć strat inwestora z własnej kieszeni, a inwestycja w takiej sytuacji nigdy nie zostałaby doprowadzona do końca.

Jeżeli przedsięwzięcie angażuje skomplikowane urządzenia, maszyny czy instalacje, może wystąpić sytuacja związana z błędami popełnionymi przez producentów tych elementów. Ich skutki ujawnią się najprawdopodobniej dopiero podczas testów po zamontowaniu urządzeń na miejscu. Pomijając możliwe duże zniszczenia, do jakich w ekstremalnych przypadkach może to doprowadzić (na przykład wybuch kotła wysokociśnieniowego), zawsze powstanie konieczność

wymiany urządzenia na wolne od wad i opóźnienia zakończenia realizacji inwestycji. W tym wypadku również odpowiednie ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej producenta będzie dobrym zabezpieczeniem. Choć nie było jeszcze mowy o właściwym procesie budowlanym, już udało się określić wystarczająco wiele związanych z nim zagrożeń, aby inwestorzy o słabszych nerwach porzucili swoje pomysły.

„Wbicie pierwszej łopaty”

Czas więc przystąpić do „wbicia pierwszej łopaty”. I tu zaczynają się prawdziwe schody. Wiele osób zaangażowanych w inwestycje budowlane (przeważnie dotyczy to mniejszych projektów) zauważa jedynie podstawowe ryzyka: ogień i kradzież. I rzeczywiście, takie szkody zdarzają się najczęściej, jednak w większości przypadków stosunkowo wysoka częstotliwość nie idzie w parze z poważnymi konsekwencjami (co nie znaczy, że nie należy się w miarę możliwości przed nimi zabezpieczać).

Oczywiście, pożar w końcowej fazie wyposażania obiektu lub w obiekcie remontowanym może spowodować potężne straty. Na przykład naprawa zniszczeń spowodowanych przez pożar remontowanego dachu kościoła Świętej Katarzyny w Gdańsku, do którego doszło wiosną 2006 roku, może pochłonąć ponad dwadzieścia milionów złotych. Jednak takie szkody mogą wydarzyć się również podczas normalnej eksploatacji budynku.

przedsięwzięcia. Należy zrobić wszystko, aby do takiej sytuacji nie dopuścić, a jeżeli już wystąpi - zminimalizować jej skutki.

Bardzo ważnym czynnikiem będzie tu prewencja, pod pojęciem której należy rozumieć nie tylko przestrzeganie przez wykonawców obowiązujących przepisów, ale także ocenę ryzyka prowadzoną przez wyspecjalizowanych audytorów przed rozpoczęciem budowy i w jej trakcie oraz dodatkowy nadzór inżynierski sprawowany przez profesjonalne firmy nad całym procesem budowy lub przynajmniej okresowo.

Nie wolno też zapomnieć o adekwatnym do ryzyka programie ubezpieczenia budowy. Ryzyko ustalenia nieadekwatnego programu trzeba przy tym również zminimalizować, wspierając się wiedzą i doświadczeniem brokera lub agenta oraz ubezpieczyciela.

Koniec wieńczy dzieło

Czyżby? Nie w tym przypadku. Przede wszystkim trzeba do tego końca dotrzeć. Dobrze, jeżeli dzieje się to bez większych przeszkód i w terminie. Gorzej, jeżeli w trakcie realizacji kontraktu wydarzy się coś (na przykład zrealizuje się któryś z przypadków ryzyka opisanych powyżej), co spowołni, wstrzyma budowę na jakiś czas lub nawet zmusi wykonawcę do rozpoczęcia jej od początku i to na dodatek po usunięciu rumowiska po wcześniejszych dokonaniach.

W przygotowywaniu programu ubezpieczeniowego warto skorzystać z pomocy zajmujących się tym zawodowo pośredników.

Dużo większa, niż w przypadku inwestycji już zakończonej, jest ekspozycja obiektu w trakcie budowy na zniszczenia lub uszkodzenia wskutek działania sił natury. Weźmy chociażby deszcz nawalny rozmywający nieukończoną drogę, zalewający wykop przygotowany pod fundamenty, czy zamulający rurociąg położony w niezasypanym jeszcze rowie.

Poza tym wszystkim - a może należałoby powiedzieć: przede wszystkim - roboty budowlane same w sobie stanowią poważne niebezpieczeństwo. Poczynając od możliwości ujawnienia się wad projektu, użytych do budowy materiałów czy urządzeń przeznaczonych do wbudowania, poprzez niezamierzone błędy wykonawców, a skończywszy na niedociągnięciach wynikających z bardzo napiętych harmonogramów robót, czy zaniżanych do granic cen kontraktów budowlanych (zjawisko w ostatnich latach dość częste, ze względu na dużą konkurencję na rynku usług budowlanych).

Wszystko to może doprowadzić do katastrofy budowlanej obejmującej nawet cały obiekt. Nie są to zdarzenia częste, jednak restytucja mienia po takich szkodach jest bardzo kosztowna i może doprowadzić do bankructwa całego

W takich sytuacjach nie da się uniknąć opóźnienia w stosunku do zaplanowanego harmonogramu robót. Co za tym idzie, oddala się termin zakończenia budowy i przekazania obiektu do użytku. A wiadomo, że niewielu inwestorów hołdując hasłu „sztuka dla sztuki”, realizuje inwestycje tylko po to, by cieszyły oko. Zbudowane obiekty mają przynosić zysk i to jak najszybciej, w przeciwnym razie właściciel może nawet stracić płynność finansową i zbankrutować. Oczywiście, inwestorzy w umowach z wykonawcami zabezpieczają się przed takimi wypadkami, naliczając wysokie kary za zwłokę.

Taka sytuacja miała miejsce podczas budowy nowego stadionu Wembley w Londynie, której zakończenie opóźniło się o kilka miesięcy. Za każdy tydzień zwłoki wykonawca, zgodnie z pierwotną umową, musi płacić karę w wysokości miliona funtów brytyjskich. Notabene mamy tu do czynienia z trudnym do zidentyfikowania i oszacowania ryzykiem, związanym z pomysłowością „czynnika ludzkiego”. Kiedy pod koniec stycznia 2006 roku wykonawca ogłosił, że szansa na zakończenie budowy przed meczem finałowym Pucharu Anglii (który miał się odbyć na tym właśnie stadionie) wynosi

70 procent, bukmacherzy obstawili zakłady na terminowe przekazanie obiektu do użytkowania. Kilka dni później okazało się, że w oddziałach w pobliżu budowy ponad 10 tysięcy funtów na niezakończenie prac w terminie postawiło kilkudziesięciu... robotników zatrudnionych przy budowie stadionu. O dalszych zamiarach tych robotników co do wydajności pracy nie trzeba chyba wspominać.

Wróćmy jednak do bardziej typowych zagrożeń. Jeżeli w trakcie realizacji kontraktu wystąpi szkoda materialna objęta ochroną ubezpieczeniową i w wyniku tego termin oddania obiektu do użytkowania przesunie się, to przewidywany zysk inwestora utracony w wyniku takiego opóźnienia można i należy również ubezpieczyć.

Założmy teraz, że w mniejszych lub większych bólach, z krótszym lub dłuższym poślizgiem, ale wreszcie wykonawca przekazuje przedmiot kontraktu inwestorowi. Od tej chwili zaczynają grać rolę nowe zagrożenia, związane z użytkowaniem obiektu. Nie oznacza to jednak, że zniknęło ryzyko budowlane. Nie, ono tylko przyczaiło się i czeka, aby dać o sobie znać w najmniej odpowiednim momencie.

Mowa tu o wszelkich wadach ukrytych obiektu, przyczynach, które zaistniały w okresie realizacji kontraktu z winy uczestników procesu budowlanego, a ujawniły się w postaci uszkodzeń lub zniszczeń dopiero po rozpoczęciu eksploatacji - w okresie obowiązywania rękojmi lub gwarancji. Z kolei wykonawca usuwający usterki gwarancyjne może przecież „przy okazji” uszkodzić coś jeszcze.

Oba rodzaje szkód stanowią realne ryzyko i jako takie powinny zostać objęte ochroną w ramach programu ubezpieczenia budowy.

Na scenę wkracza FIDIC

W tym miejscu warto wspomnieć, że kwestie ryzyka, podziału odpowiedzialności pomiędzy stronami umowy budowlanej oraz wymogów w zakresie ubezpieczeń dosyć szczegółowo opisane są w wytycznych dotyczących kontraktów na budowę, opracowanych przez Międzynarodową Organizację Inżynierów Konsultantów. Wytyczne te, potocznie nazywane FIDIC (od skrótu francuskiej nazwy organizacji, która je stworzyła - Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils), uznawane są w większości krajów Europy, a obecnie już powszechnie akceptowane i stosowane również w Polsce.

FIDIC zakłada kompleksowe ubezpieczenie mienia i osób zaangażowanych w realizację kontraktu oraz odpowiedzialności za szkody, jakie w związku z budową mogą zostać wyrządzone innym osobom, niebiorącym udziału w procesie budowlanym. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do ubezpieczenia (na rzecz obu stron umowy) robót, materiałów i urządzeń stanowiących przedmiot kontraktu, sprzętu budowlanego niezbędnego do realizacji kontraktu od wszelkich strat lub szkód z jakiegokolwiek przyczyny.

Wyjątkiem są zagrożenia stanowiące ryzyko zamawiającego (między innymi: wojna, zamieszki, materiały wybuchowe, promieniowanie radioaktywne, huk ponaddzwiękowy, przejście do użytkowania części obiektu, projekt dostarczony

przez zamawiającego, siła wyższa), choć i z tych części zaleca się ubezpieczyć, o ile jest to możliwe na rozsądnych handlowo warunkach. Ponadto wykonawca musi zawrzeć ubezpieczenie odpowiedzialności stron umowy za szkody w mieniu i na osobie wyrządzone osobom trzecim, a także za szkody osobowe, którym ulegli pracownicy zatrudnieni na budowie.

Szczegółowa lektura wymogów ubezpieczeniowych wytycznych FIDIC pozwala stwierdzić, że mogą one stanowić założenia prawidłowego, „szczelnego” programu ubezpieczenia budowy. Pozostają jednakże tylko wytycznymi i to od stron kontraktu na budowę zależy, czy zapewnią właściwą ochronę realizowanej inwestycji.

FIDIC a ubezpieczenia

Ogólne wymagania dotyczące ubezpieczeń określone przez FIDIC znajdują dobre odzwierciedlenie w ofercie polskich ubezpieczycieli. Jako produkt bazowy można przyjąć ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy, oparte na powszechnie stosowanym w naszym kraju tak zwanym „standardzie monachijskim”, czyli warunkach opracowanych i wdrożonych przez Munich Re, jedną z największych na świecie firm reasekuracyjnych.

Ochrona ubezpieczeniowa w ramach tych warunków udzielana jest na zasadzie „od wszystkich ryzyk”. Oznacza to, że zakresem ochrony objęte są wszelkie zdarzenia losowe mogące być przyczyną szkody, poza literalnie wyłączonymi.

Ponadto może być ona elastycznie dostosowana do potrzeb danego kontraktu za pomocą klauzul dodatkowych, w tym rozszerzona o ubezpieczenie w okresie gwarancji oraz przyszłego zysku inwestora od utraty. Ewentualne luki w pokryciu wymaganym przez inwestora można zaś uzupełnić ubezpieczeniami: odpowiedzialności zawodowej projektanta, odpowiedzialności cywilnej za produkt, odpowiedzialności cywilnej ogólnej uczestników procesu budowlanego (z rozszerzeniem o OC pracodawcy), następstw nieszczęśliwych wypadków osób zatrudnionych na budowie, rzeczy w transporcie (cargo) oraz sprzętu i maszyn budowlanych. W przygotowywaniu programu ubezpieczeniowego warto skorzystać z pomocy zajmujących się tym zawodowo pośredników (brokerów, agentów ubezpieczeniowych), którzy wszak, „w razie czego”, też mają swoje ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej...

Reasumując, podkreślę jeszcze raz, że analizę ryzyka i identyfikację zagrożeń związanych z procesem budowlanym należy rozpocząć już na etapie przygotowywania inwestycji. Minimalizować zaś niebezpieczeństwa trzeba w każdej fazie za pomocą wszelkich dostępnych specjalistów, metod i środków tak, aby móc z pełną świadomością powiedzieć, że zostało zrobione wszystko dla doprowadzenia inwestycji do szczęśliwego zakończenia.

Inaczej mówiąc: warto zabezpieczać i ubezpieczać. Ostrożności nigdy za wiele!

Hubert Rutkowski
hubert.rutkowski@hestia.pl