

CZY WARTO UBEZPIECZYĆ PRACE BUDOWLANE?

Tradycyjna umowa od ognia i innych zdarzeń losowych lub ubezpieczenie od wybranych ryzyk może nie zapewnić ochrony wspólnocie mieszkaniowej w trakcie prowadzonych prac budowlanych. Jak w takim przypadku zabezpieczyć jej interes?

Kluczowymi czynnościami przy wykonywaniu obowiązku utrzymania budynku w należytym stanie technicznym są remonty i prace budowlane. Zarządcy nieruchomości i wspólnoty mieszkaniowe każdego roku współpracują z wieloma wykonawcami prac budowlanych. Podczas remontów a także wiele lat po ich wykonaniu ujawniają się problemy. Zdarza się, że koszty z nimi związane znacznie przewyższają wartość pierwotnie zleconych prac. Co zatem zrobić, aby zminimalizować skutki takich okoliczności?

Zagrożenia

Najpoważniejszym zagrożeniem podczas prac budowlanych jest pożar. Zwyczajowo zarządca nieruchomości zapewnia wspólnocie mieszkaniowej najlepszy z dostępnych rynkowo produktów ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych. Część przezornie włączy do ubezpieczenia klauzulę prac remontowo-budowlanych. Wydawałoby się, że to wystarczy, aby spać spokojnie – pożar jest przecież wskazany w umowie ubezpiecze-

nia jako objęty ochroną. Przekonanie takie jest całkowicie mylne. Za pożar powstały w trakcie prac remontowo – budowlanych nie uzyskamy odszkodowania z tradycyjnej polisy. Przytoczyć tu warto wyłączenia jednego z Ubezpieczycieli. Przykładowo Ogólne Warunki Ubezpieczenia (dalej OWU) UNIQA: „ogranicza odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych w rozumieniu Prawa budowlanego; OWU PZU stwierdzają, że Ubezpieczyciel nie odpowiada za szkody powstałe w mieniu, którego uszkodzenie nastąpiło bezpośrednio w toku naprawy, remontu”.

Klauzula prac remontowo-budowlanych

Czy zwyczajowa treść klauzuli rozszerzającej ochronę o prace remontowo-budowlane pozwala na rozszerzenie ochrony o skutki zdarzeń powstałych podczas prowadzenia takich prac? Zarówno w definicji prac, jak i w swoistych zastrzeżeniach znajdziemy istotne ograniczenie ochrony, wyłączające z ochrony znaczną część prowadzonych prac. W myśl klauzuli, za prace remontowe uważa się wykonywanie w ubezpieczonym budynku lub budowlu prac polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego pod warunkiem, że prace takie nie wymagają pozwolenia na budowę, nie naruszają konstrukcji budynku, nie naruszają konstrukcji lub pokrycia dachu, nie mają wpływu na sprawność urządzeń przeciwpożarowych lub innych zabezpieczeń. Jeżeli którekolwiek z zastrzeżeń nie jest spełnione, wspólnota mieszkaniowa zostaje bez ochrony. Treść tego rodzaju klauzuli może się różnić. W każdym przypadku powielone jednak pozostaje wyłączenie ochrony, jeżeli prace remontowe wymagają pozwolenia na budowę.

Wina

Zarządca nieruchomości nie jest wolny od odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z procesem budowlanym. Odpowiedzialność zarządcy kształtować się będzie zarówno w związku z wyborem wykonawcy prac budowlanych, obowiązkiem zabezpieczenia praw i interesów wspólnoty w procesie budowlanym, jak i w związku z obowiązkiem współdziałania z wykonawcą na etapie prowadzonych robót. Zarządca nieruchomości zobowiązany jest do podwyższonej, zawodowej staranności przy wyborze wykonawcy, a także do takiego sformułowania zakresu prac oraz treści umowy z wykonawcą, aby interes wspólnoty mieszkaniowej został należycie zabezpieczony. Dodatkowo w procesie budowlanym często występuje

Zarządca nieruchomości nie jest wolny od odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z procesem budowlanym. Odpowiedzialność zarządcy kształtować się będzie zarówno w związku z wyborem wykonawcy prac budowlanych, obowiązkiem zabezpieczenia praw i interesów wspólnoty w procesie budowlanym, jak i w związku z obowiązkiem współdziałania z wykonawcą na etapie prowadzonych robót.

w roli inwestora zastępczego. Pełniąc czynności zastępstwa inwestorskiego działa w imieniu i na rachunek wspólnoty mieszkaniowej. Prawidłowe zabezpieczenie wspólnoty dotyczyć będzie sformułowania treści umowy z wykonawcą, sposobu zabezpieczenia gwarancji od wykonawcy, sposobów dokumentowania i prowadzenia odbiorów etapów prac oraz wyboru sposobu zabezpieczenia rękoma od wykonawcy. Ponieważ polisa wspólnoty mieszkaniowej w okresie prowadzenia prac budowlanych przestaje pełnić funkcję ochronną, szczególnego znaczenia nabiera prawidłowe przeniesienie odpowiedzialności na wykonawcę za szkody jakie mogą powstać podczas prac budowlanych z jego winy.

Polisa odpowiedzialności cywilnej

Każda firma budowlana powinna posiadać polisę odpowiedzialności cywilnej w związku z zawodowym wykonywaniem prac remontowo-budowlanych. Samo załączenie polisy odpowiedzialności cywilnej wykonawcy prac nie może stanowić o prawidłowym wykonaniu obowiązków. Od zarządcy wymaga się, aby przeanalizował, czy polisa ta jest aktywna i czy została opłacona i nie wygaśnie do czasu zakończenia prac lub nie zostanie rozwiązana przez zakład ubezpieczeń. Powinien również ustalić, czy polisa prawidłowo zabezpiecza odpowiedzialność wykonawcy, a w konsekwencji wspólnoty mieszkaniowej.

Prawidłowa polisa

Trudno od zarządcy nieruchomości oczekiwać, że będzie przykładać taki poziom zaangażowania czasowego, wymagający branżowej wiedzy zawodowej, do analizy polisy wykonawcy. Dlatego ważne, aby

zarządca był w stanie przeanalizować podstawowe mierniki dopasowania polisy OC wykonawcy do kontraktu. Są to:

- zgodność zakresu zlecenia z przedmiotem działalności zgłoszonym do ochrony w polisie;
- pisemne potwierdzenie od zakładu ubezpieczeń, agenta lub brokera wykonawcy, że zakres ochrony w postaci odpowiedzialności deliktowo – kontraktowej w związku ze zleconymi pracami budowlanymi objęty jest warunkami zawartej polisy;
- suma gwarancyjna, adekwatna do poziomu ryzyka, a nie wartości zleconych prac.

Problematyka prawidłowego oszacowania sumy gwarancyjnej z polisy odpowiedzialności cywilnej to kwestia złożona. Wadliwe jej oszacowanie to najczęściej występujący błąd. Bardzo często sam wykonawca argumentuje, że skoro zlecenie dotyczy kwoty mniejszej lub równej niż określona w polisie, to zdefiniowana w niej suma gwarancyjna wystarczy. Jest to argument błędny. Przypomnijmy, że ochrona z tradycyjnej polisy wspólnoty mieszkaniowej w okresie prowadzenia prac budowlanych zostaje zawieszona, więc jeżeli nastąpi szkoda w związku z prowadzeniem tych prac, członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie otrzymają odszkodowania z posiadanej polisy. Jeżeli w toku prac zaproszony zostanie ogień lub powstanie zwarcie, które mogą wywołać pożar budynku, wartość szkody może znacząco przekroczyć nawet pełną wartość nieruchomości. Zlecenie budowlane definiuje zakres i wartość prac, dlatego zwodniczo kierujemy się tymi wartościami. W następstwie prowadzenia prac remontowo-budowlanych może dojść zarówno do szkody całkowitej na nieruchomości, jak i roszczeń osobowych z tytułu śmierci lub uszczerbku na zdrowiu, utraty lub zniszczenia mienia w postaci zaparkowanego w lokalach na terenie nieruchomości. Dlatego warto unikać akceptowania polis zawartych na kwoty niższe niż 500 000 zł sumy gwarancyjnej. Oczywiście zlecenia są różne i mogą wymagać indywidualnej oceny i różnego podejścia, dlatego wobec wykonawców często wysuwa się żądanie przedłożenia wielokrotnie wyższych sum gwarancyjnych, sięgających wielu milionów złotych.

W praktyce, w znacznej części zdarzeń powstają szkody, w których nie można ustalić winnego. Długotrwałe procesy badania przyczyn, realizowane przez rzeczoznawców, są nie tylko czasochłonne, ale i kosztowne.

Tymczasem członkowie wspólnoty mieszkaniowej domagają się prawa do bezpiecznego użytkowania lokali bez konieczności długotrwałego oczekiwania na ostateczne decyzje organów lub orzeczenia sądów. Często zdarza się, że ostateczna wina jest dzielona na wszystkie strony: wykonawcę, zarządcę i wspólnotę. W przypadku gdy, w następstwie pożaru lub katastrofy budowlanej zniszczeniu uległa znaczna część lub cały budynek, roszczenia idą w miliony. Pokrycie ich przez jedną lub każdą ze stron może być niemożliwe, powodując skutki w postaci zubożenia członków wspólnoty i upadłość firm. W sytuacji, w której wykonawca nie przedłożył dobrej polisy konsekwencje mogą być podobne. Przy szkodach o dużej wartości często znika on tak szybko jak jego majątek, a możliwości faktycznego zaspokojenia roszczeń okazują się niemożliwe. W poszukiwaniu winnych zaistniałej sytuacji, w drugiej kolejności roszczenia nie rzadko wysuwane są wobec zarządcy nieruchomości, w związku z nieprawidłowym wyborem lub nieprawidłowym zabezpieczeniem interesu wspólnoty mieszkaniowej na etapie zawierania umowy o prace budowlane bądź na etapie jej prowadzenia.

Ubezpieczenie ryzyk budowlanych

Na rynku dostępne są produkty ubezpieczeniowe dedykowane określonej sytuacji. Dlatego tradycyjne polisy nie zapewnią ochrony wspólnocie mieszkaniowej w trakcie prac budowlanych. Z tego samego powodu można skorzystać z rozwiązań, które powstały z myślą o złożonym problemie prac budowlanych.

Typowym dostępnym na rynku rozwiązaniem dedykowanym dla ubezpieczenia robót budowlanych jest ubezpieczenie ryzyk budowlanych. Produkt ten składa się z tak zwanych sekcji, ubezpieczenie mienia – sekcja pierwszej, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej – sekcja druga oraz ubezpieczenia utraty zysku – sekcja trzecia. Tradycyjna umowa ryzyk budowlanych dedykowana jest dużym procesom budowlanym, co uwarunkowane jest składką minimalną wynoszącą kilka tysięcy złotych, a także poziomem udziałów własnych i fransyz, również na poziomie kilku tysięcy złotych. Znajomość produktu z uwagi na jego złożoność jest także rynkowo ograniczona do wąskiej grupy specjalistów. Z tych względów wśród zarządców nieruchomości tego rodzaju roz-

Wyłączenia ochrony, nie ograniczają się wyłącznie do pożaru, a dotyczą całej umowy ubezpieczenia i wszelkich zdarzeń. W konsekwencji rozpoczęcia prac remontowo-budowlanych w znakomitej większości przypadków tracimy całkowicie ochronę z posiadanej polisy.

wiązanie, mimo wyjątkowych zalet, nie upowszechniło się. Proces budowlany jest złożony, dlatego ustalenie winnego okazuje się trudne. Do zweryfikowania ochrony z tejże umowy ubezpieczenia nie jest wymagane znalezienie winnego. Postępowanie dotyczące wskazania sprawcy zdarzenia może być prowadzone odrębnie i nie będzie mieć wpływu na ustalanie odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń, który przy prawidłowo zawartej umowie pokryje odszkodowanie zarówno w zakresie szkód na nieruchomości, jak i wartości samych prac budowlanych – nieważne czy były zakończone czy też w toku. W efekcie nakłady poniesione przez wspólnotę mieszkaniową, często finansowane z funduszu remontowego i kredytu zostaną prawidłowo zabezpieczone i oderwane od kwestii wypłacalności wykonawcy.

Zdarzenie losowe i wina wykonawcy

Do szkody podczas prowadzenia prac budowlanych często dochodzi w następstwie zdarzeń, za które faktycznie nikt nie odpowiada. W takich sytuacjach żadna polisa odpowiedzialności cywilnej wykonawcy nie uchroni nas przed stratami finansowymi. W ubezpieczeniu ryzyk budowlanych wystarczy, że dojdzie do zdarzenia losowego powodującego straty. Ochrona mienia opiera się na konstrukcji ryzyk wszystkich, również tych, które bezpośrednio powiązane są z podwyższonym prawdopodobieństwem wypadku podczas prowadzenia prac remontowo - budowlanych.

Poszkodowani

W procesie budowlanym poszkodowanymi mogą być różne osoby. Może nim zostać wykonawca, zarządca, wspólnota lub osoby trzecie. Wyjątkowa konstrukcja tej umowy ubezpieczenia powoduje, że ochroną objęte są wszystkie strony procesu budowlanego zarówno wykonawca, zarządca jak i wspólnota mieszkaniowa. Co istotne, jeżeli w trakcie prac dojdzie do szkody wobec wykonawcy, np. w następstwie przekazania nieprawidłowych informacji, czy też w następstwie nieszczęśliwego zbiegu okoliczności członkowie wspólnoty spowodują szkodę u wykonawcy, tego rodzaju umowa zabezpieczy roszczenia wzajemne, jakie strony wysuwać mogą względem siebie. Odszkodowanie wypłaci Ubezpieczyciel.

Prawidłowa konstrukcja ochrony

Zarządcy nieruchomości na różne sposoby próbują zabezpieczyć wspólnoty mieszkaniowe na okoliczność wad występujących po odebraniu prac budowlanych. Mimo najlepiej sformułowanych zabezpieczeń, nawet gdy dojdzie do ustanowienia kaucji gwarancyjnej, często okazuje się, że nie jest możliwe skorzystanie z gwarancji i koszty prac remontowo-budowlanych ponownie musi pokryć wspólnota mieszkaniowa. Przyczyny tego są różne. Dobrze skonstruowana umowa ubezpieczenia ryzyk budowlanych zapewni ochronę nawet do kilku lat po odebraniu prac.

Ważne jest również, aby nie przeplątać. Przy pełnym zakresie ubezpieczenia koszty ochrony mogą wahać się od 150 zł do 200 zł, ale mogą też wzrosnąć do kilku tysięcy zł, proporcjonalnie do złożoności i wartości kontraktu. Warto obniżyć fransyzy i udziały własne, uwzględniając oczekiwania wspólnot. Największym wyzwaniem będzie dopasowanie warunków ochrony i wykreślenie wyłączeń, jakie dotyczyć mogą procesu remontowo-budowlanego. Ponieważ produkt bywa skomplikowany nawet dla większości pracowników zakładów ubezpieczeń, lepiej nie zdawać się na przypadek w dopasowaniu polisy i skorzystać z doświadczenia brokerów ubezpieczeniowych posiadających bogate doświadczenie zarówno branżowe jak i produktowe. ●

Paweł Janczak
Prezes Zarządu Polskiej Kancelarii Brokerskiej