**Dlaczego to inwestor, a nie wykonawca powinien ubezpieczyć inwestycję budowlaną?**

* **Inwestorzy coraz częściej decydują się na ubezpieczanie całego procesu inwestycji samodzielnie.**
* **Ubezpieczenie zawarte przez inwestora zapewnia większą rękojmię jakości i ciągłość ochrony, na co szczególną uwagę zwracają kredytodawcy.**
* **Tylko kupując ubezpieczenie samodzielnie, inwestor ma rzeczywisty wpływ na proces likwidacji ewentualnych szkód i awarii.**

Wartość rynku budowlanego w Polsce nieustannie rośnie. Jak wynika z danych firmy Spectis zawartych w raporcie „Rynek budowlany w Polsce 2024-2031” wartość tego segmentu gospodarki rośnie – w zeszłym roku osiągnęła pułap 344 mld zł, czyli o 7% więcej niż rok wcześniej. To w połączeniu z faktem, jak wieloma ryzykami obarczone są wszystkie inwestycje, a w szczególności te duże, sprawia, że inwestorzy nieustannie poszukują optymalnych zabezpieczeń dla inwestycji.

– *Dość powszechnym podejściem jeszcze niedawno było delegowanie obowiązku ubezpieczenia prac budowlano-montażowych na wykonawcę. Jednak biorąc pod uwagę fakt, jak złożonym procesem są inwestycje budowlane, powoli trend się zmienia i to inwestorzy coraz częściej są stroną ubezpieczającą całe przedsięwzięcie. To dobre i odpowiedzialne podejście, ponieważ pozwala uniknąć poważnych konsekwencji finansowych i wielu przykrych niespodzianek, które mogą się pojawić w toku realizacji projektu* – zauważa Patryk Wełnicki, Lider Praktyki Technicznej w EIB SA.

**Dodatkowe zabezpieczenie finansowania**

Instytucje finansowe bardzo rygorystycznie podchodzą do udzielania wsparcia dla inwestycji budowlanych i stawiają szereg warunków. Jednym z nich jest asekuracja ryzyk związanych z pracami budowlano- montażowymi, czyli w skrócie – inwestycja musi być ubezpieczona. Owszem, można ten warunek spełnić, delegując ubezpieczenie na wykonawcę, ale wtedy inwestor nie ma pełnej kontroli nad jakością i ochrony ubezpieczeniowej. A co jeśli wykonawca nie opłaci składki w terminie lub jeśli nie przedłuży ochrony w związku z wydłużeniem prac? To wystarczające podstawy do zerwania umowy kredytowej przez instytucję finansową!

– *Może dojść także do konfliktu na linii inwestor-wykonawca, której skutkiem będzie zejście tego drugiego z placu budowy. Nierzadkie są też przypadki upadłości wykonawcy w trakcie realizacji inwestycji. Jeśli to on był ubezpieczającym, polisa „schodzi z budowy” razem z nim. Co więcej, w takim przypadku cały proces ubezpieczenia inwestor musi zacząć od zera, ponieważ nie ma żadnych podstaw formalnych do kontynuowania wcześniejszej umowy, ponieważ nie był jej stroną) To grozi poważnymi konsekwencjami. Inwestor jako ubezpieczający może w największym stopniu zapewnić ochronę ubezpieczeniową na czas przerwania robót oraz po ich podjęciu przez nowego wykonawcę* – dodaje Patryk Wełnicki z EIB SA.

**Zabezpieczenie najbardziej newralgicznego momentu inwestycji**

Kluczowe dla inwestora jest również zapewnienie ciągłości ochrony ubezpieczeniowej w kontekście przejścia z etapu budowy do etapu eksploatacji. W momencie zakończenia fazy budowy przedmiot inwestycji powinien zostać objęty ochroną ubezpieczeniową od ryzyk eksploatacyjnych. Ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk czy ubezpieczenie maszyn od awarii powinno zapewniać ochronę ubezpieczeniową w momencie, gdy kończy się ochrona fazy budowy i montażu. Pamiętać przy tym należy, że ubezpieczenie CAR/EAR nie może się skończyć wcześniej niż w dniu odbioru końcowego. Ma to szczególne znaczenie przy inwestycjach, w których mamy do czynienia z odbiorami etapowymi (częściowymi). Ryzyka związane z niezachowaniem ciągłości ochrony można skutecznie wyeliminować w przypadku, gdy w całości odpowiedzialny jest za to inwestor.

**Pełna kontrola nad odszkodowaniem**

Na koniec załóżmy scenariusz, że w trakcie inwestycji dojdzie do niespodziewanego zdarzenia i szkody. W takiej sytuacji kluczem do powodzenia inwestycji i dopełnienia terminów realizacja jest sprawna likwidacja uszkodzeń czy wymiana zniszczonych elementów. A ta zależna jest często od czasu wypłaty odszkodowania. Równie istotne jest też, kto je otrzymuje. Inwestor ma rzeczywisty wpływ na przebieg procesu likwidacji szkód tylko w momencie, kiedy to on jest stroną umowy ubezpieczenia.

– *Niestety zdarzają się sytuacje, gdy wykonawca jako ubezpieczający wykorzystuje otrzymane odszkodowanie niekoniecznie w celu naprawy uszkodzonego mienia. To oczywiście wpływa na harmonogram prac - oznacza dłuższy termin naprawy szkód i dodatkowe opóźnienie w realizacji inwestycji. Inwestor traci w takiej sytuacji podwójnie. Jeśli to inwestor jest stroną ubezpieczającą, wtedy ma pełną kontrolę nad tym, na jakie wydatki przeznaczone zostanie odszkodowanie* – mówi Patryk Wełnicki z EIB SA.

Warto też pamiętać, że inwestor może również zabezpieczyć w ubezpieczeniu konsekwencje finansowe opóźnienia oddania prac spowodowane przez szkodę na budowie. Zawierając tzw. ubezpieczenie ALoP, obejmuje ochroną ubezpieczeniową także nieosiągnięty w związku ze szkodą zysk oraz koszty stałe, które mimo opóźnienia musi ponosić. Jeśli przedsięwzięcie ma dla inwestora kluczowe znaczenie pod kątem planowanych przychodów, każde opóźnienie może wpłynąć na jego sytuację finansową. Szkoda podczas prac budowlanych może spowodować wielomiesięczne przesunięcie terminu oddania do eksploatacji.

Źródło: EIB SA