

# Development: s pojištěním bez všech rizik?

Author: SF / Petr Bým | Published: 08.10.2009

## Kromě bomb a zlovolných úřadů

„Obvyklý typem pojištění ve stadiu výstavby projektu je stavebně-montážní pojištění,“ konstatuje Stanislav Jelínek z pojišťovny Kooperativa. Podle něj má tento typ pojištění dvě základní části, které se obvykle sjednávají společně: pojištění majetkové a pojištění odpovědnosti. Co se prvního týká, jde o pojištění budovaného díla proti poškození či zničení a zároveň také před odcizením předmětů ze staveniště (typicky krádež stavebního materiálu). „Jde o pojištění typu all-risks, vztahuje se tedy na všechny možná a myslitelná rizika s výjimkou těch, která jsou ve smlouvě dopředu vyloučena,“ vysvětluje S. Jelínek. Výlučka pojištění se standardně vztahuje například na škody vzniklé jako následky války či terorismu, jaderné katastrofy, ale patří sem například i zásah státní moci či veřejné správy. Ve zvláštních doložkách ale lze i některé z těchto výluk připojistit.

Podobně je tomu s pojištěním odpovědnosti. To kryje všechny případné škody třetích osob na zdraví a majetku, které vznikly v souvislosti s výstavbou či montáží budovaného díla, a to jak činností stavební firmy, tak jejich dodavatelů. I tady existují výlučky, třeba škody vyvolané omezením dodávky elektrického proudu.

## Od kopnutí do země

„Stavebně-montážní pojistka se vztahuje na všechny fáze výstavby, tedy doslova od prvního kopnutí do země až po kolaudaci. Na přání klienta může být prodloužena i za hranice samotné výstavby, třeba na dobu trvání záruční doby. Případná pojistná událost ovšem musí příčinu v době výstavby,“ říká S. Jelínek.

Pojistníkem, tedy tím, kdo pojištění sjednává a obvykle - jako pojištěný - také inkasuje pojistné plnění v případě pojistné události, přitom spíše než developer či investor samotný bývá jeho obchodní partner - stavební firma, s níž ho spojuje smlouva o dílo na konkrétní stavbu. „Někdy developer v rámci svých dohod s dodavatelem do jisté míry určuje i obsah jeho pojištění, třeba francouzské firmy trvají na pojištění skrytých vad,“ vysvětluje S. Jelínek.

Vzhledem k tomu, že pro velké stavební firmy je stavebně-montážní pojištění standardní instrument, obvykle mají s pojišťovnou sjednanou rámcovou pojistnou smlouvu, která je vymezena celkovým „obratem“, tedy souhrnnou hodnotou budovaných projektů a samozřejmě také časově. Lze ale postupovat i jako per partes a sjednat pojištění jen pro každou konkrétní stavbu zvlášť.

Cena pojistky - což je vždy zásadní otázka - není vysoká, ovšem sazby podle S. Jelínka jsou individuální závislé na charakteru a druhu stavby: „Jiné sazby se týkají výstavby maloobchodní prodejny o jednom podlaží, jiné jaderného reaktoru.“ Každopádně pojistné se pohybuje v promílených hodnoty projektu. Důležité pro stavbaře je, že pojistná událost v oblasti pojištění majetku bývá oproti pojištění odpovědnosti vyřízena v relativně kratší době. Přitom pojišťovna prioritně zkoumá příčinu škody, kdo škodu zavinil není podstatné, protože všechny subjekty oprávněně zúčastněné na výstavbě patří mezi pojištěné.

## Lék na nedochvilnost

Pro developera ovšem klíčový okamžik projektu představuje realizace, úspěšné uplatnění na trhu. V případě rezidenčních projektů je to prodej, u komerčních realit nejčastěji pronájem. Samozřejmě - tržní úspěch pojistit nelze, toto riziko plně nese plně investor. Pokud o byty či kanceláře není zájem (což právě

dnes není vyloučeno), nezbyvá developerovi než si připsat ztrátu. Pojištění ale pomůže tam, kde se projekt např. pouze zpozdí z důvodu pojistné události na stavbě, což není tak neobvyklá situace - tady lze využít pojištění ušlého zisku. V tomto případě může být pojistnou událostí třeba odsunutí termínu zahájení provozu v obchodní jednotce. Developer tedy nemůže inkasovat nájemné, navíc po něm nájemci mohou požadovat náhradu svých ztrát, které vznikly na základě nerealizovaného obrátu. Při takové pojistné události je stěžejní věcí výpočet tzv. hrubého zisku, tedy ztrát, které developer, případně jeho klienti utrpěli. U zmíněného ušlého nájemného je to jednoduché, složitější je stanovení „ušlého“ obrátu a z toho plnícího zisku, ale ani to není problém fatální. V krajním případě se vypočítá na základě praktické zkušenosti, čekalo by se tedy, jaké výsledky by měl „zpožděný“ obchod v následujícím srovnatelném období. „Postupovat lze i takto, pojistná událost musí být vypořádána do 12 měsíců. Zároveň je ale třeba říci, že není zájmem pojišťoven likvidaci pojistných událostí odkládat, každé prodloužení pro ně představuje zvýšené náklady,“ říká S. Jelínek a upozorňuje na podobnost této pojistky se podnikatelským pojištěním přerušení provozu, které kryje ušlý zisk a stálé náklady.

Podobně by se postupovalo i v případě prodeje bytů. Projekt se zpozdí, developer nemůže byty předat majitelům a inkasovat poslední konečnou splátku - vzniká mu tak finanční ztráta, byť dočasná. Tady by se ušlý zisk vypočítával z aktuální ceny peněz, tedy vlastně úroků z úvěru, kterým by developer vzniklý výpadek v příjmech mohl nahradit.

Pro všechny tyto případy ovšem platí jedno: do pojistného plnění se nikdy nezapočítávají náklady, které nelze považovat za fixní a dále takové položky jako penále či sankce, byť by byly smluvně podloženy. „Ty jsou sjednávány dohodou obou stran, pojišťovny ovšem z řady důvodů mohou krýt jen objektivní škody,“ komentuje to S. Jelínek.

### **Pojišťovací kasuistika**

Stavebně-montážní pojištění poskytuje také Česká pojišťovna, přičemž u ČP pojistníkem podle Václava Balka obvykle bývá investor a pojistných událostí loni ČR registrovala 180. O tom, že pojišťovací praxe i v tomto segmentu má hodně pestré barvy, svědčí i následující případ. Klient nahlásil škodu na ventilátorech odsiřovacího zařízení v jedné severočeské elektrárně. Přitom usuzoval, že škoda je následkem chybného nastavení sklonu lopatek na ventilátorech právě při montáži. Předpokládaná výše škody byla 5 - 7 mil Kč. Na nátlak ČP byla prohlídka odsiřovacího zařízení provedena bezprostředně po oznámení vzniku škody a to za pomoci miniaturních kamer zavedených do odsiřovacího zařízení. Tak byly zjištěny malé nerovnosti na lopatkách ventilátorů a také barevné změny materiálu lopatek. Likvidátoři si vyžádali veškerou dostupnou dokumentaci, z níž zjistili, že jde o atypický projekt, neboť standardně ventilátory byly z oceli, v zájmu zvýšení výkonu a kapacity zařízení v tomto případě ale byly vyrobeny z titanové slitiny. Tvar ventilátorů, včetně materiálového složení navrhla jedna německá univerzita. Po množstvích konzultací s odborníky pojišťovna došla k závěru, že byl pravděpodobně použit nevhodný materiál - na ventilátorech proto docházelo k chemické reakci a korozi. „Taková škoda ovšem spadá do výluk stavebně-montážního pojištění. Naše práce ale poškozenému přesto udělala radost - na jejím základě totiž vedl jednání s dodavatelskou firmou, která nakonec uznala svou chybu a škody nahradila,“ konstatuje V. Balek.

---

08.10.2009 08:37, SF / Petr Bým