

Ουσιαστικό «εργαλείο» η ορθολογική διαχείριση κινδύνων

Πρόγραμμα ανάπτυξης ακινήτων σε περιόδους οικονομικής κρίσης

Πέμπτη, 7 Μαΐου 2009 07:00

URL: <http://www.naftemporiki.gr/news/redirstory.asp?id=1660005>

Ενα σύγχρονο πρόγραμμα ανάπτυξης ακινήτων (real estate) αναφέρεται σε επένδυση υψηλών προδιαγραφών, ποιότητας και «έντασης» κινδύνων. Στο πλαίσιο υλοποίησης μιας τέτοιας επένδυσης, είναι αναγκαία η εφαρμογή κατάλληλου προγράμματος ασφάλισης για την αντιμετώπιση των πιθανών ζημιολογών κινδύνων, που μπορεί να επέλθουν τόσο κατά τη φάση της κατασκευής όσο και κατά την περίοδο εκμετάλλευσης χρήσης των ακινήτων.



Ο Γιώργος Κουτίνας, μηχανικός ΕΜΠ & ENSPM Γαλλίας.

Η ορθολογική προσέγγιση του θέματος πρέπει απαραίτητα να βασίζεται στην αρχή πως οι ασφαλιστικές καλύψεις θα είναι ουσιαστικές και πλήρεις. Επίσης, οι αντίστοιχες διαδικασίες θα πρέπει να είναι πέρα από τη συνήθη πρακτική της εγχώριας αγοράς, που είναι εξοικειωμένη με χρονοβόρες διαδικασίες διευθέτησης απαιτήσεων αποζημίωσης και με χαμηλής ποιότητας ασφαλιστικές υπηρεσίες.

Βασικές παράμετροι

* **Χαρακτηριστικά του έργου:** Σύνθετη ιδιωτική επένδυση, που στο σύνολό της περιλαμβάνει υψηλής ποιοτικής στάθμης κτηριακά με τα απαραίτητα έργα υποδομής.

* **Κόστος έργου:** Συνήθως επένδυση σημαντικού ύψους. Για την ασφαλιστική κάλυψη ενός σημαντικού ή/και σύνθετου κτηριακού συγκροτήματος μπορούν να ανταποκριθούν με τη δέουσα αξιοπιστία ελάχιστες εγχώριες ασφαλιστικές εταιρείες. Επιπλέον, για κάποιες εξειδικευμένες καλύψεις θα πρέπει να αναζητείται συνδρομή καθαρά ευρωπαϊκής εμπειρίας.

* **Διάρκεια έργου:** Η φάση της μελέτης-κατασκευής συνήθως είναι περί τα 2-3 χρόνια. Η τήρηση των χρονικών ορίων σε μια ιδιωτική επένδυση ενδιαφέρει ιδιαίτερα, ώστε να αρχίσει έγκαιρα η εμπορική εκμετάλλευση και αντίστοιχα η αποπληρωμή της χρηματοδότησης. Είναι προφανές πως τυχόν καθυστερήσεις από γεγονότα ανωτέρας βίας, τυχαία συμβάντα, ανθρώπινα λάθη και παραλείψεις, μπορεί να δημιουργήσουν σοβαρό πρόβλημα στην ισορροπία της επένδυσης. Προς τούτο, θα πρέπει απαραίτητα να αναζητούνται γόνιμες και οικονομικά βέλτιστες λύσεις από τη διεθνή ασφαλιστική πρακτική.

* Τρόπος υλοποίησης επένδυσης / έργου:

- μελέτες εφαρμογής τμημάτων ή αυτοτελών ενοτήτων του έργου
- εργολαβίες-υπεργολαβίες κατασκευής
- υπηρεσίες επίβλεψης - τεχνικών ελέγχων / επιθεωρήσεων κατασκευής
- τμηματικές παραλαβές και σταδιακή εκμετάλλευση του έργου
- εγγύηση-συντήρηση τμηματικών κατασκευών / συνολικού έργου

Ασφαλιστικές καλύψεις

Σημαντικοί παράγοντες για την αποτελεσματικότητα της ασφάλισης είναι:

- * Η πληρότητα του εκάστοτε ασφαλιστηρίου (χωρίς «ψιλά γράμματα» ή περιοριστικούς όρους /καταχρηστικές εξαιρέσεις) και
- * Η εκ των προτέρων συμφωνημένες διαδικασίες διακανονισμού ζημιών. Είναι απαραίτητο, σε παρόμοια ιδιωτικά έργα, το σύνθημα φαινόμενο οι φάκελοι ζημιών να αμφισβητούνται και να διαιωνίζονται, ενώ το έργο βρίσκεται σε εξέλιξη.
- * Η αξιοπιστία των ασφαλιστικών εταιρειών και σε ειδικές περιπτώσεις, των αντασφαλιστικών εταιρειών που τις στηρίζουν.

α) Ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης

Πέρα από τη διοίκηση του έργου και ενδεχόμενα της επίβλεψης, θεωρείται δεδομένο πως σε ένα σημαντικό έργο ανάπτυξης ακινήτων υπάρχουν διάφοροι μελετητές - σύμβουλοι, καθώς και ανεξάρτητοι φορείς τεχνικών ελέγχων - επιθεωρήσεων για τη διασφάλιση της ποιότητας του συνολικού έργου.

Για την οικονομική διασφάλιση από τυχόν ζημιολογία λάθη ή παραλείψεις από την πλευρά των προαναφερθέντων φορέων παροχής υπηρεσιών, θα πρέπει συστηματικά και αυστηρά να απαιτείται επαρκής ασφαλιστική κάλυψη της

επαγγελματικής ευθύνης τους. Δηλαδή, όλοι οι εμπλεκόμενοι μελετητές και σύμβουλοι πρέπει να τηρούν σε ισχύ κατάλληλο ασφαλιστήριο επαγγελματικής ευθύνης. (Σημείωση: Το αντίστοιχο κόστος ασφάλισης βαρύνει τους ίδιους τους ασφαλισμένους.)

β) Ασφάλιση κατασκευής έργου

Σε ό,τι αφορά το θέμα των εργολαβιών κατασκευής, θα πρέπει να υπάρχει ασφαλιστική κάλυψη «κατά παντός κινδύνου». Δηλαδή, κάλυψη ζημιών στο σταδιακά κατασκευαζόμενο έργο από οποιοδήποτε ασφαλισμό κίνδυνο, της αστικής ευθύνης έναντι τρίτων και έναντι του περιβάλλοντος, καθώς και έναντι του απασχολούμενου εργατοτεχνικού προσωπικού (αστική ευθύνη εργοδότη).

Ανάλογα με τον τρόπο που υλοποιείται η επένδυση, θα πρέπει να γίνεται πρόβλεψη:

* Είτε διαφόρων ανεξάρτητων ασφαλιστηρίων με ευθύνη του εκάστοτε εργολάβου, στα οποία ο κύριος του έργου συστηματικά θα θεωρείται συνασφαλισμένος και τα οποία θα πρέπει απαραίτητα να εγκρίνει ο ίδιος. (Σημείωση: Η πρακτική έχει δείξει πως, αφήνοντας το θέμα στην αξιοπιστία του εργολάβου και μόνο, υπάρχει το ενδεχόμενο να υπάρξουν σοβαρές τριβές με αυτόν, όταν, στο πλαίσιο κάποιας ζημιάς, το ασφαλιστήριο αποδειχτεί ανεπαρκές στο να αποζημιώσει σωστά και έγκαιρα.)

* Είτε ενός γενικού ασφαλιστηρίου (master policy), με το οποίο καλύπτονται όλα τα κατασκευαστικά έργα και στο οποίο θα προσχωρούν συστηματικά ως ασφαλισμένοι όλοι οι εμπλεκόμενοι εργολάβοι - υπεργολάβοι και προμηθευτές. Ένα τέτοιο ασφαλιστήριο έχει ως συμβαλλόμενο τον κύριο του έργου (φορέα της επένδυσης), ο οποίος μέσω του ασφαλιστικού του συμβούλου θα έχει την ευθύνη τόσο για την αρτιότητα και την πληρότητα του ασφαλιστηρίου όσο και για την αποτελεσματικότητά του, σε ό,τι αφορά αποζημιώσεις των ενδεχόμενων ζημιών. Το συνολικό κόστος του συγκεκριμένου γενικού ασφαλιστηρίου, το οποίο ίσως αποτελεί τη βέλτιστη προσέγγιση, επιμερίζεται αναλογικά σε όλους τους εμπλεκόμενους εργολάβους - υπεργολάβους ή προμηθευτές, σε κάθε πιστοποίηση πληρωμής τους.

γ) Ασφάλιση 10ετούς εγγύησης της κατασκευής

Πρόκειται για ασφαλιστική κάλυψη πρακτικά άγνωστη στη χώρα μας και για την υλοποίησή της θα πρέπει να προσεγγιστεί απευθείας κατάλληλος ασφαλιστικός φορέας του εξωτερικού. Μια τέτοια ασφάλιση έχει ιδιαίτερη σημασία στα ιδιωτικά έργα οικιστικών αναπτύξεων, καθόσον αποτελεί ουσιαστική εγγύηση για την ποιότητα και ασφάλεια της κατασκευής και στην πράξη συνδυάζεται απαραίτητα με τη διενέργεια συστηματικών ελέγχων και επιθεωρήσεων από ανεξάρτητο ειδικό φορέα, προκειμένου η ασφαλιστική εταιρεία να δώσει τη 10ετή εγγύηση της κατασκευής.

Επιπλέον, η ασφάλιση αυτή, πέρα από το γεγονός πως αποτελεί θετικό επιχείρημα έναντι χρηματοδοτών (τους απαλλάσσει από αξιώσεις των μελλοντικών χρηστών για τυχόν ελαττώματα-αστοχίες της κατασκευής), λειτουργεί και ως άριστο «εργαλείο» marketing για την ποιότητα που εγγυάται στους μελλοντικούς αγοραστές.



Υπηρεσίες συμβούλου - μεσίτη ασφαλίσεων

Ο ρόλος του μεσίτη ασφαλίσεων είναι απόλυτα αναγκαίος και καθοριστικός για τη διασφάλιση των συμφερόντων των επενδυτών. Σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική και το ισχύον θεσμικό-νομοθετικό πλαίσιο, ένας διαπιστευμένος μεσίτης (broker):

- * λειτουργεί χωρίς εξάρτηση από ασφαλιστικές εταιρείες και ενεργεί ως σύμβουλος - εκπρόσωπος του ασφαλισμένου έναντι των ασφαλιστικών εταιρειών
- * αναλαμβάνει ευθύνη για την αρτιότητα και πληρότητα των απαιτούμενων ασφαλίσεων
- * διαπραγματεύεται όρους ασφάλισης με το αντίστοιχο βέλτιστο κόστος
- * μεριμνά για τη διαχείριση των ζημιών που ενδεχόμενα προκύπτουν

Κρίνεται συνολικά για την ποιότητα και αποτελεσματικότητα των υπηρεσιών του, παραμένοντας υπόλογος έναντι του πελάτη του, για τυχόν λάθη ή παραλείψεις που μπορεί να τον ζημιώσουν. Προς τούτο, είναι απαραίτητο να διαθέτει σε μόνιμη ισχύ ασφαλιστήριο επαγγελματικής ευθύνης.

Άρθρο του ΓΙΩΡΓΟΥ ΚΟΥΤΙΝΑ*

(*) Είναι μηχανικός ΕΜΠ & ENSPM Γαλλίας. Δραστηριοποιείται ως εμπειρογνώμων ασφαλίσεων με εξειδίκευση στις ασφαλίσεις επαγγελματικής ευθύνης, επιχειρηματικών κινδύνων και τεχνικών έργων. Είναι διευθύνων σύμβουλος της Γ. Κουτίνας ΑΕ - Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων, εξουσιοδοτημένοι ανταποκριτές των Lloyd's.

© 1996 - 2011, Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ - Π. ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ & ΣΙΑ Α.Ε. - ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ η αναδημοσίευση, η αναπαραγωγή, ολική, μερική ή περιληπτική ή κατά παράφραση ή διασκευή απόδοση του περιεχομένου του παρόντος web site με οποιονδήποτε τρόπο, ηλεκτρονικό, μηχανικό, φωτοτυπικό, ηχογράφησης ή άλλο, χωρίς προηγούμενη γραπτή άδεια του εκδότη. Νόμος 2121/1993 και κανόνες Διεθνούς Δικαίου που ισχύουν στην Ελλάδα.