

# OSIGURANJE OBJEKATA U IZGRADNJI



Piše:  
**Mirko Matijević**  
Zamenik direktora  
Društvo za posredovanje  
u osiguranju  
**ACB d.o.o. Beograd**

Brojne su nedoumice u vezi sa osiguranjem prilikom izvođenja građevinskih ili montažnih radova. Kao predmet osiguranja objekata u izgradnji mogu se smatrati novogradnja i rekonstrukcije (i visokogradnje i niskogradnje), a u osiguranje je uključena i ugradnja opreme predviđene projektima, i građevinska oprema i pomoćni objekti koji se koriste za izgradnju građevinskog objekta. Kada preovlađuju montažni radovi, tada se radi o objektima u montaži.

Šta sve može uticati na ugovaranje ove vrste osiguranja?

Upravo ono po čemu su svi projekti različiti: vrsta radova, složenost, vrednost, dužina trajanja, sezone u kojima se izvode, uslovi terena, lokacije izvođenja, klimatski uslovi, investitori, izvođači radova i njihova stručnost i iskustvo, mehanizacija, oprema koja se koristi, i mnogi drugi faktori. Sve to čini ugovaranje osiguranja objekata u izgradnji, to jest transfer rizika na projektu od zainteresovanih strana ka osiguravačima, složenijim u odnosu na neživotna ili životna osiguranja, koja se ugovaraju iz godine u godinu.

## OSIGURANJE ODREĐENIH RIZIKA, I OSIGURANJE „SVEGA OSIM ONOG ŠTO JE ISKLJUČENO“

Kod nas su već decenijama u primeni Uslovi osiguranja objekata u izgradnji, zasnovani na **principu osiguranja imenovanih opasnosti**. Evo samo nekih od osnovnih i dopunskih rizika koji su obuhvaćeni ovim osiguranjem: požar i udar groma, eksplozija, oluja, grad, izlivanje vode, sleganja tla, mraz, kretanje leda, nepredviđene atmosferske padavine, udar ili pad drugog predmeta na (ili u) osiguranu stvar, nepredviđene građevinske nezgode, nespretnost, nehat ili zla namera radnika ili nekog drugog lica, provalna krađa ili obična krađa, poplava i bujica, visoka voda, podzemna





voda, klizanje tla, odgovornost izvođača građevinskih radova za štete prouzrokovane trećim licima, ugovorna odgovornost izvođača građevinskih radova u garantnom roku, zemljotres.

Skoro svi ugovori o izgradnji objekata koji se kod nas investiraju ili su kreditirani od stranih finansijskih institucija, urađeni su po **FIDIC** uslovima (ili uslovima ugovaranja vrlo sličnim njima). U posebnom delu ovih ugovora između investitora i izvođača definiše se i obaveza osiguranja objekta u izgradnji. Ovim ugovorima o izgradnji su prilagođeni **CAR (Contractor's All Risk) uslovi osiguranja**, koje kod nas primenjuju gotovo svi osiguravači. Za razliku od principa osiguranja po imenovanim opasnostima, kod CAR uslova osiguranja je princip da je sve pokriveno osim onoga što je isključeno. Tako, po ovim uslovima postoje opšta isključenja među kojima su: politički rizici (rat, nemiri, revolucija, štrajk, i dr.), nuklearne akcije, namerni čin ili namerna nepažnja, prestanak radova.

Postoje i vrlo bitna posebna isključenja koja su direktno vezana sa sekcijama polise. Polisa se sastoji od tri sekcije od kojih se gotovo uvek ugovaraju *Sekcija 1.* - pokriva za materijalne štete i *Sekcija 2.* - pokriva za odgovornost prema trećim licima, dok se *Sekcija 3.* - pokriva za gubitak profita usled prekida radova ređe ugovara. Neka od posebnih isključenja kod sekcija 1 i 2 su franšiza, indirektna šteta, kašnjenja na projektu, gubici zbog greške u projektu, štete zbog defektnog materijala i rada za konkretan oštećeni deo, istrošenost, habanje, štete izazvane trećim licima vibracijom ili uklanjanjem oslonca... Posebnim klauzulama se neka od ovih isključenja mogu ukinuti ili delimično ograničiti, a takođe se klauzulama mogu obezbediti dodatna proširenja pokrivača CAR polise.

Evo nekih primera gde se primenjuje ovo osiguranje: u slučaju požara nastalih na rezidencijalnim objektima u izgradnji; kod oštećenja usled prirodnih nepogoda - poplava i bujica na putevima i obaloutvrđama u izgradnji; usled oluja koje su izazivale štete na zgradi u izgradnji, ali i padove delova objekta ili opreme za izgradnju (na

primer kрана) na imovinu trećih lica; štete usled loše izvedenih radova koja nastane u garantnom roku.

## KOLIKA JE ODŠTETA

Uslovima CAR polise za *Sekciju 1* (pokriva za materijalne štete), suma osiguranja je puna vrednost ugovorenih radova po završetku gradnje; za opremu za izgradnju i mašine suma osiguranja je u visini zamenske vrednosti, a za raščišćavanje ruševina utvrđen je fiksni iznos.

Za *Sekciju 2* (pokriva za odgovornost prema trećim licima) limit obeštećenja je uobičajno definisan po štetnom događaju i agregatno za ceo period osiguranja, a broj štetnih događaja nije ograničen. Visina premije koja se plaća je na nivou promila u odnosu na sume osiguranja, ali to značajno zavisi od rizičnosti objekta i perioda trajanja radova, to jest perioda na koji se zaključuje polisa osiguranja.

Ohrabruje činjenica da je, naročito kod većih projekata, osiguranje objekata u izgradnji u današnje vreme zaista dovoljno zastupljeno.

