

БРИТАНСКИ СТАНДАРТ В ЗАСТРАХОВАНЕТО ПРИ НЕКАЧЕСТВЕНО СТРОИТЕЛСТВО

● „Марш“ ЕООД организира презентация на английския проект „Гаранция и застраховка на качеството на изпълнение на проект“

В България през последните години пазарът на недвижими имоти се развива с изпреварващи темпове в сравнение с другите отрасли. У нас се наблюдава и сериозно присъствие на чужденци, които желаят да си купят имот. Това е важен фактор, влияещ както върху търсенето, така и върху предлагането на сградите. Чужденците изискват въвеждане на стандарти за качество, за да осигурят сигурност на вложенията си в недвижимата собственост. Бурното и скоростно строителство обаче невинаги е гаранция за перфектно качество.

В това отношение в напредналите държави има сериозна защита, която осигурява сигурност за потенциалните собственици на жилища. Такава е британската компания NHBC, която е водеща в областта на въвеждането и прилагането на високи



стандарти в строителството и обезпечаване на гаранция на изпълнението на строеж под формата на десетгодишна застраховка.

В края на м. октомври по инициатива на най-големия застрахователен посредник „Марш“ ЕООД Анджо Хауърд от NHBC направи достойна британския опит, който е със седемдесетгодишна практика. Срещата се оказа полезна за представителите на всички застрахователни компании, на водещи банки и кредитни институции, инвеститори, строителни предприемачи, архитекти и проектантите.

В своето експозе управителят на „Марш“ ЕООД Красимир Станков запозна аудиторията с дейността на

Южна Африка, Холандия, Швеция, Испания, Полша и Турция.

Строителството е рисков процес и винаги има управление на риска. Затова

ПОВЕЧЕТО СХЕМИ В СВЕТА ДАВАТ 10-ГОДИШНА ГАРАНЦИЯ И ЗАСТРАХОВКА

Тя обезпечава собствениците на новопостроени жилища в две посоки. Първо, преди завършването на строежа - при невъзможност на изпълнителя да завърши обекта застраховката гарантира възстановяване на изплатените суми за придобиване. Второ, след завършване на строежа

- застраховката покрива разходите за ремонт, породен от дефекти и некачествено изпълнение на строителните работи.

В Обединеното кралство застраховката може да бъде сключена само при условие, че строителният предприемач, изпълнител на проекта, е регистриран в NHBC и спазва стандартите за качество.

МЕЖДУНАРОДЕН МОДЕЛ НА СИСТЕМИ ЗА ГАРАНЦИЯ Е БРИТАНСКИЯТ

Във Великобритания с този вид застраховане се занимават 3 компании, като най-голяма е NHBC, създадена още в 1936 година. Компанията се ползва с международно признание. Тя е със силно влияние в Европа, като участва в работата на Асоциацията на европейските организации за гарантиране на жилищното строителство (АЕНВО), на Европейския комитет по стандартизация, Консорциума за европейски строителен контрол и Европейската организация за технически одобрения.

В РАЗЛИЧНИТЕ ДЪРЖАВИ СЪЩЕСТВУВАТ РАЗЛИЧНИ СХЕМИ

за разрешаване на споровете меж-

ду собствениците на бъдещи сгради и строителите в различните държави. В някои от тях това е решено законово, в други - не. Има държави, където е задължително сключването на застраховка.

В Испания нова къща се купува например на определени вноски, като с всеки етап на изграждане на сградата се заплаща определен процент от стойността ѝ, т.е. се влагат много пари преди окончателното изграждане. Във Великобритания първоначално се заплаща депозит от 5%-10% от стойността, а останалата част - след окончателното изграждане и придобиване на имота. Различните схеми за разплащане са особено важни и специфични за това какъв риск се поема и в зависимост от това се променя законовата рамка на защита. В някои страни като Южна Африка има задължителен монопол, т.е. използва се един доставчик на услуги. В повечето страни обаче този процес е либерализиран и на практика малък брой от компании, обикновено 3-4 в държавата, извършват това застраховане, защото става дума за много специализиран риск

ИЛЕАНА СТОЯНОВА

В България няма точна статистика на незавършеното строителство през последните десет години. Спомняме си за фразата „Градът на мечтите“ в столицата на строителния предприемач Анжел с фатални последици за голям брой нереализирани собственици на жилища.

По данни за 2004 г. има над 60 хил. незавършени апартаменти само в столицата, за които единственият изход е реинвестиране от самите собственици.

Това е така, защото повече от 40 на сто от българите си купуват дом „на зелено“ - т.е. инвестират собствени и заети средства преди започването на строителните работи. Рискът от спекулативна измама вече е значително редуциран, но рискът от некачествено проектиране и строителство си остава.

КАКВО ПРЕДСТАВЛЯВА 10-ГОДИШНОТО ГАРАНЦИОННО И ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ПОКРИТИЕ „БИЛДМАРК“

В защита на собствениците на жилища при евентуално възникнали проблеми компания NHBC извършва такава застраховка. Моделът ѝ във Великобритания е десетгодишен, като рискът през този период се разделя между строителните компании и водещия издател на гаранционни и застрахователни полици.



на отговорност. Първите 2 години всички рис-

NHBC работи успоредно със строителната индустрия, за да подобри качеството на изгражданите сгради. Премиите по тази застраховка са ниски, тъй като компанията управлява процеса на строителния риск.

Системата на застраховане в компанията е интегрирана.

Строителите се регистрират в NHBC и получават лиценз, като се задължават да спазват правилата и стандартите на компанията. Стандартите се променят ежегодно според рисковете и според натрупания опит. При регистрацията се проверява финансовата стабилност, практическият опит и уменията на строителната фирма. Строителите заплащат за регистрацията си. Когато получат земя и проектите за строителство, те също заплащат съответна такса - т.е. това са хонорари за инспектиране от страна на NHBC. Компанията е заинтересована да работи успоредно със строителя по управление на риска. Инспектира се по време на строителството изпълнението на проектите и на стандартите, като се изпълнява и строителен контрол.

Системата на инспекция се извършва на самата строителна площадка на всеки етап от изграждане на сградата, а те са пет задължителни. Преди предаването ѝ се прави последна инспекция.

Застраховката поема 10-годиш-

кове се обезщетяват от страна на строителната компания. От третата до десетата година рисковете се обезщетяват от NHBC.

Застраховката не покрива рисковете наводнения, свлачища и земетресения, тъй като те се причисляват към природните бедствия. Затова пак се осигуряват застраховки при евентуален банкрут на строителната компания.

Отговорностите преди привършване на строителните работи са следните: застраховат се всички депозити, заплащани от бъдещите собственици, както и направените разходи за довършителни работи, 10% от стойността на сградата (или 100 хил. лири стерлинги).

Отговорностите след приключване на сградата осигуряват гаранция за рисковете на строителя. Той трябва безвъзмездно да възстанови щетите или да отстрани дори дребните дефекти в сградата през първите 2 години. В случай че не го направи, с това се заема компанията NHBC и покрива щетите. През първите 2 години предоставената услуга е безплатна. Собственикът не трябва да доказва щетите (т.е. дефектите в строителството).

През останалите 8 години се покриват само дефекти в основната конструкция на сградата - основи, носещи греди, стени.

КАК СА ЗАЩИТЕНИ СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ЖИЛИЩА В НЯКОИ ДЪРЖАВИ?

● Австралия има гаранции от 1974 г., като строителните компании са лицензирани от държавата. Тя е единствената, която предоставя 6-годишна застраховка, която не е задължителна. Там присъстват международни застрахователи за този специфичен риск.

● В Канада има отлики в различните провинции - в някои има задължителна застраховка, в други - доброволна. Законодателството в някои провинции изисква строителните и гаранционните компании да имат лицензи.

● Десетгодишна гаранция, т.е. застраховка, има в Китай, но принципът на сключване е доброволен.

● Ирландската система е сходна на британската с десетгодишна застраховка и гаранция. Системата е смесена, на практика се управлява и изпълнява или от строителите, или от застрахователите.

● Япония е подобна на Китай, като законодателството налага всяка година задължителна застраховка и гаранция, които се поемат от строителните компании.

● В Холандия има най-сложна застрахователна

система, тъй като сертификатите за гаранция се издават от 3 различни компании, които са държавни и се конкурират, за да имат това право, като покриват различни сектори от пазара.

● В Южна Африка застраховката е задължителна, държавна, като всички сгради притежават своята гаранция. Правителството подкрепя финансово системата, няма рискове за застрахователите.

● Южна Корея има нова застрахователна система, първоначално създадена от правителството и след това държавната компания става независима, подлежи на конкуренция с другите компании - т.е. системата преминава от държавна в пазарна.

● Швеция има подобна на застрахователната система в Холандия - т.е. държавна форма. Има 2 компании, които работят с различен дял от пазара, като е задължително изискването всички жилищни сгради да имат застраховка.

● В САЩ много домове нямат застраховка и гаранция, т.е. липсва защита на потребителите на сгради. Обикновено има частни компании, които извършват такава застраховане.