

## ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ /ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

**A.** Σύμφωνα με το παρόν, μπορεί να συμφωνηθεί ότι κατά τη διάρκεια ενός έργου θα καλύπτεται η έκθεση σε κίνδυνο

της ήδη υπάρχουσας στο χώρο εργασιών περιουσίας του Κυρίου του Έργου, του Ιδιοκτήτη ή του Επιχειρηματία.

Οι εργολαβίες είτε πολιτικού μηχανικού είτε συναρμολόγησης εγκαταστάσεων, εκτός από καινούργιες εργασίες αφορούν και :

- α) επεκτάσεις, ανακαινίσεις, αναδιαρρυθμίσεις υπαρχουσών κατασκευών ή
- β) συναρμολόγηση νέων μηχανημάτων σε χώρους όπου συνεχίζεται η παραγωγική λειτουργία, (π.χ επέκταση μονάδας παραγωγής ή αναβάθμιση μηχανημάτων ή εγκαταστάσεων κλπ) ή
- γ) ακόμη και εργασίες που εκτελούνται σε χώρους όπου υπάρχει περιουσία των ανωτέρω προσώπων και δεν έχει άμεση σχέση με τις εργασίες αυτές (π.χ. Containers , μηχανήματα παραγωγής που είναι σε χρήση, κατασκευές πλησίον των εργασιών που δεν θα επηρεαστούν άμεσα).

Η ασφάλισή τους μέσω των συμβολαίων Κατά Παντός Κινδύνου (Εργολάβων ή Συναρμολόγησης) κρίνεται αναγκαία, καθώς οι εργασίες που ασφαλίζονται μέσω αυτών, μπορεί να επιφέρουν ζημιές στην υφιστάμενη περιουσία.

Όπως γίνεται αντιληπτό από τα ανωτέρω, μεγάλο ενδιαφέρον να εξασφαλίσουν ασφαλιστική κάλυψη για την έκθεση σε κίνδυνο της υφιστάμενης περιουσίας έχουν τόσο ο Εργολάβος / Ανάδοχος όσο και ο Κύριος του έργου.

**B.** Τα **στοιχεία** που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση και τιμολόγηση του κινδύνου αυτού είναι :

- α) το *είδος* και η *έκταση* των συμβατικών εργασιών (π.χ. επέκταση σε υπάρχουσες εγκαταστάσεις, ανακαινίσεις χώρων κλπ.),
- β) η *αξία* και η *χρονική διάρκεια* των συμβατικών εργασιών,
- γ) η *αξία* της υφιστάμενης περιουσίας,
- δ) ο *βαθμός έκθεσης* της υφιστάμενης περιουσίας στις εργασίες που θα εκτελεσθούν.

Σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική η ασφαλιστική κάλυψη για μια τέτοια ζημία σε υπάρχουσα/υφιστάμενη περιουσία παρέχεται με **επέκταση** σε ασφαλιστήριο συμβόλαιο Κατά Παντός Κινδύνου που καλύπτει τις συμβατικές εργασίες (π.χ. CAR).

**Γ.** Στις περιπτώσεις που η αξία των εργασιών είναι *μικρή* σε σχέση με την αξία της υπάρχουσας / υφιστάμενης περιουσίας (συνήθως σε διαρρυθμίσεις χώρων ή αναβαθμίσεις μεγάλων μονάδων παραγωγής), υπάρχει ένας προβληματισμός για το ποιο θα είναι το ύψος των ορίων κάλυψης για ζημιές που θα προκληθούν στην υπάρχουσα / υφιστάμενη περιουσία. Συνήθως η ευθύνη για αποκατάσταση μιας τέτοιας ζημιάς βαρύνει τον Ανάδοχο / Εργολάβο του Έργου, χωρίς να προκύπτει ξεκάθαρα σε ποιο βαθμό ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να αποκαταστήσει τη ζημιά που προκαλείται σε υφιστάμενη περιουσία του Κυρίου του Έργου.

Η ασφάλιση των συμβατικών εργασιών μέσω των συμβολαίων Κατά Παντός Κινδύνου (CAR, EAR) διακρίνει *δύο περιπτώσεις* για την Υπάρχουσα / Υφιστάμενη περιουσία.

- Αν πρόκειται για **περιουσία τρίτου** ο οποίος δεν αναφέρεται στη σύμβαση έργου είτε ως Ανάδοχος είτε ως Κύριος του έργου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, η περιουσία θα πρέπει να καλύπτεται από την κάλυψη Αστικής Ευθύνης προς Τρίτους (TPL) του αναδόχου και / ή του Κυρίου του Έργου.

Στις περισσότερες αγορές, είναι κοινή πρακτική να περιλαμβάνεται το τμήμα της Αστικής Ευθύνης μέσα στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο κάλυψης των συμβατικών εργασιών.

- Αν πρόκειται για **ιδιοκτησία του Κυρίου του Έργου** και ειδικά αν επηρεάζεται άμεσα από τις εργασίες που εκτελούνται ή αν οι εργασίες διαμορφώνουν (επεκτείνουν, αναδιαρρυθμίζουν, αναβαθμίζουν κλπ) την υπάρχουσα περιουσία, η κάλυψη Αστικής Ευθύνης προς Τρίτους δεν ισχύει και θα πρέπει να γίνει επέκταση κάλυψης στο Τμήμα Ι των Υλικών Ζημιών του συμβολαίου με **συμφωνημένο** ανώτατο όριο κάλυψης και προϋποθέσεις που θα αναφέρονται *ρητώς*.  
Ειδικά για συμβόλαια που ακολουθούν το CAR wording, πρόκειται για τον όρο 119 (Παράρτημα Ι).

**Δ.** Οι πιο σημαντικοί παράγοντες που διαμορφώνουν την έκταση της κάλυψης έχουν ήδη αναφερθεί παραπάνω και με βάση το είδος των εργασιών που λαμβάνουν χώρα, προσδιορίζουν την έκθεση σε κίνδυνο που υφίσταται η παρακείμενη περιουσία λόγω των εργασιών.

Οι επιπρόσθετες πληροφορίες που ζητούνται και εξετάζονται, ορίζουν τους **ειδικούς όρους και περιορισμούς** που θα αναγράφονται στην κάλυψη της Παρακείμενης / Υφιστάμενης περιουσίας.

Επιπλέον, κρίνεται σκόπιμο ο ορισμός της παρακείμενης / υφιστάμενης περιουσίας να συμπεριλαμβάνεται στο Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο.

Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στα παρακάτω σημεία:

- α) η επέκταση μπορεί να αναφέρει ότι καλύπτεται απώλεια ή ζημία στα υπάρχοντα περιουσιακά στοιχεία του Κυρίου του Έργου ή περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν ή βρίσκονται στην κατοχή, φροντίδα ή υπό τον έλεγχο ή και φύλαξη του Ασφαλιζόμενου (Αναδόχου). Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να διευκρινίζεται ότι δεν περιλαμβάνεται στην υφιστάμενη περιουσία ο μηχανολογικός εξοπλισμός του εργολάβου, ο οποίος καλύπτεται μέσω ξεχωριστής επέκτασης.
- β) στα προστατευτικά μέτρα που υπάρχουν στο χώρο (μέτρα πρόληψης ζημιάς – μέτρα περιορισμού τυχόν ζημιάς).
- γ) η κάλυψη αφορά μόνο ζημιές που θα προκληθούν από τις εργασίες και όχι από καιρικά φαινόμενα, φωτιά ή/και εν γένει εξωτερικά αίτια.
- δ) για τον Κύριο του Έργου η έκθεση σε κίνδυνο δεν περιορίζεται μόνο σε υλικές ζημιές που μπορεί να προκληθούν στην υφιστάμενη περιουσία του, αλλά και σε *επακόλουθη διακοπή* εργασιών που μπορεί να παρατηρηθεί εξαιτίας κάποιας ζημιάς. Η ζημιά αυτή **εξαιρείται** από το συμβόλαιο Κατά Παντός Κινδύνου (Wording Munich Re) ως αποθετική ζημιά ακόμα και αν δίδεται η κάλυψη του ALOP .
- ε) εάν στο υφιστάμενο συμβόλαιο Περιουσίας χορηγείται *όριο κάλυψης* για ζημιές που θα προκληθούν στην υφιστάμενη περιουσία από την πραγματοποίηση εργασιών. Αυτό θα εξεταστεί ανά περίπτωση από το wording κάθε συμβολαίου.

*Σημείωση: Η υπάρχουσα/ παρακείμενη Περιουσία στο συμβόλαιο CAR καλύπτεται με το Παράρτημα 119.*

### **Παράδειγμα**

Σε υπάρχον κτίριο αναλαμβάνει εργολάβος να κάνει ανακαίνιση εσωτερικών χώρων (βαψίματα, αλλαγές σε εσωτερικές τοιχοποιίες, γυψοσανίδες και κλπ.)  
Το συμβόλαιο CAR ασφαρίζει εκτός από τις ίδιες τις εργασίες και επέκταση για ζημιές στην υφιστάμενη περιουσία έως ορίου 20% των συμβατικών εργασιών με απαλλαγή τα πρώτα 10.000€.

Αν από τις εργασίες προκληθεί φωτιά η οποία θα επεκταθεί και στο υφιστάμενο κτίριο και θα προκαλέσει ζημιά σε τμήμα του κτιρίου μεγαλύτερο από αυτό που ήταν συμφωνημένο να ανακαινιστεί αυτό θα καλυφθεί *πέραν της απαλλαγής* και έως του ορίου που έχει συμφωνηθεί από την επέκταση ζημιών στη υφιστάμενη περιουσία.

Διευκρινίζεται ότι θα πρέπει να εξαιρεθούν ο μηχανολογικός εξοπλισμός του εργολάβου και εν γένει οι εργοταξιακές εγκαταστάσεις διότι αυτές καλύπτονται μέσα από χωριστά συμβόλαια ή από ειδικές επεκτάσεις και θα πρέπει να αναφέρονται ρητώς στο συμβόλαιο.

---