

نقدی بر بیمه‌نامه عیوب اساسی و

پنهان ساختمان

(تضمین کیفیت ساختمان)

مؤلف: نصر... علی پور^۱

چکیده

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، شرایط خصوصی و خطرات مستثنی شده در ماده ۴ شرایط عمومی بیمه‌نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان رایج در کشور، تغییر یابد؛ این امر باعث استقبال بیشتر خریداران این بیمه‌نامه شده و نظر به پاسخ‌گویی بیشتر به مسئولیت مجریان ذی‌صلاح، این قشر از مهندسين کشور ضمن پذیرش بهتر این بیمه‌نامه، صاحب کاران و سایر افراد ذی‌نفع در پروژه ساختمانی را به اخذ این بیمه‌نامه توصیه می‌نمایند.

۱. اهمیت موضوع

از میان ۴۰ نوع بلایای طبیعی، ۳۱ نوع آن در ایران محقق می‌شود. آخرین گزارش منتشر شده در جهان، بیانگر این است که ایران با ۲۳۵ حادثه طبیعی و فنی طی ۴۲ سال گذشته، یازدهمین کشور حادثه‌خیز جهان شناخته شده است (امینی، ۱۳۸۸). آمارها از وضعیت مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در کشور، تأسف بار و تکان‌دهنده است. بیش از ۹۰ درصد خانه‌های روستایی و در حدود ۷۰ درصد ساختمان‌های شهری در برابر زلزله مقاوم نیستند (توپچی‌نژاد و صفایی‌نژاد، ۱۳۸۳).
باتوجه به ارزش بالا و روبه‌فزونی ساختمان‌ها در کشور و افزایش تقاضا برای مسکن به جهت افزایش جمعیت، مشارکت صنعت بیمه به منظور تأمین خاطر و امنیت سرمایه‌گذاران در این صنعت به لحاظ کیفیت ساخت‌وساز بر هیچ کس پوشیده نیست.

امروزه در کشورهای مختلف جهان از جمله

کلیه صاحب‌نظران بر بلاخیز بودن ایران اتفاق نظر دارند و جایگاه دهم ایران در میان کشورهای بلاخیز گواه این مدعاست. از میان ۴۰ نوع بلایای طبیعی، ۳۱ نوع آن در ایران محقق می‌شود. کیفیت در ساخت‌وساز، سبب احداث ساختمان‌های مقاوم و برخوردار از توان مهندسی بالا می‌شود و می‌تواند اطمینان، ایمنی و تأمین خاطر را برای ساکنین ساختمان ایجاد کند.

مشارکت صنعت بیمه به منظور تأمین خاطر و امنیت سرمایه‌گذاران در صنعت ساختمان به لحاظ کیفیت ساخت‌وساز بر هیچ کس پوشیده نیست. بیمه مرکزی ج.ا. براساس نامه شماره ۳۷۷۶، مورخ ۱۳۸۷/۰۲/۱۵، نرخ، شرایط، نحوه صدور و شرایط عمومی بیمه‌نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان را به کلیه شرکت‌های بیمه دولتی و خصوصی فعال در کشور ابلاغ کرده است. از بازارهای هدف این بیمه‌نامه، سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان (مجریان ذی‌صلاح) است و به نظر می‌رسد باتوجه به نوع مسئولیت‌های این قشر از مهندسين، بیمه‌نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان (بیمه تضمین کیفیت ساختمان) رایج در کشور پاسخ‌گوی مسئولیت مجریان در قبال صاحب کار یا صاحب کاران نیست. پیشنهاد می‌شود، باتوجه به شرایط مندرج در

۱. رئیس اداره صدور بیمه‌نامه شرکت سهامی بیمه ایران، مجتمع امور بیمه‌ای استان فارس

۱-۲. تعاریف و اصطلاحات

- بیمه‌گر

شرکت بیمه‌ای است که مشخصات آن در این بیمه‌نامه درج گردیده است و در ازای دریافت حق بیمه، جبران خسارت احتمالی را طبق شرایط این بیمه‌نامه به عهده می‌گیرد.

- بیمه‌گذار

شخص حقیقی یا حقوقی است که عملیات ساخت و ساز برای او انجام می‌شود و ساختمان را پس از اتمام تحویل می‌گیرد یا بعداً مالک خواهد شد یا نماینده قانونی هریک از اشخاص مذکور که قرارداد بیمه را با بیمه‌گر منعقد می‌کند و متعهد پرداخت حق بیمه است.

- ذی‌نفع

مالک ساختمان یا هر شخصی که بنا به درخواست مالک، نام وی در این بیمه‌نامه درج گردیده است و تمام یا بخشی از خسارت به وی پرداخت می‌گردد و یا هر شخص دیگری که بعداً مالک خواهد شد.

- حق بیمه

مبلغی که در بیمه‌نامه مشخص شده و بیمه‌گذار موظف است آن را هنگام عقد بیمه‌نامه یا به ترتیبی که در بیمه‌نامه مشخص می‌شود به بیمه‌گر پرداخت کند.

- سرمایه بیمه‌شده یا مبلغ بیمه

سرمایه نهایی است که توسط بیمه‌گذار پس از تأیید بازرسی فنی اعلام می‌شود و شامل هزینه‌های مربوط به کارهای سازه‌ای، جلوگیری از تخریب یا توسعه خسارت، پاکسازی، برداشت ضایعات و هزینه‌های حرفه‌ای است.

- موضوع بیمه

کل بنا یا هر ساختمان از بنا که مشخصات آن در این بیمه‌نامه درج شده است.

- فرانشیز

بخشی از هر خسارت که به عهده بیمه‌گذار است و میزان آن حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ درصد تعیین می‌گردد.

کشورهای اروپایی، کارفرما و طرف‌های درگیر در پروژه ساختمانی، از همان ابتدای امر، از حضور یک شرکت بیمه استقبال می‌کنند؛ نقش بیمه در این میان تأمین آسودگی خیال برای افراد مسئول در پروژه ساختمانی (طراح، پیمانکار، مهندسین مجری، ناظر، شرکت‌های کنترل کیفیت) و در نهایت تأمین آسایش برای مصرف‌کننده است. در کشور فرانسه قانون اسپنتا^۱ مصوب تاریخ ۱۹۷۹/۱/۱۴، سیستم مسئولیت‌پذیری طرف‌های درگیر در صنعت ساخت و ساز را به منظور تأمین و تضمین کیفیت ساختمان به تفکیک تعیین کرده است (صوری، ۱۳۸۴).

صنعت ساختمان به‌رغم وضعیت رکود کنونی، همواره به‌عنوان یکی از ابزارهای تولید ناخالص ملی و ایجاد رشد و توسعه پایدار در کشور از اهمیت بسزایی برخوردار است. توجه به نقش صنعت بیمه در کاهش ریسک‌های صنعت ساختمان می‌تواند بسیار بااهمیت باشد و به‌عنوان یک عامل اثرگذار در کاهش ریسک‌های موجود در صنعت ساختمان عمل کند.

با بیمه می‌توان آثار زیانبار ناشی از عدم کیفیت ساختمان را تحت پوشش حمایتی قرار داد. به‌همین منظور با احتساب یک بیمه‌نامه مناسب می‌توان پوشش بیمه‌ای در مقابل این نوع ریسک را از شرکت‌های بیمه‌گر مطالبه کرد.

بیمه مرکزی ج.ا. براساس نامه شماره ۳۷۷۶ مورخ ۱۳۸۷/۰۲/۱۵ نرخ و شرایط، نحوه صدور و شرایط عمومی بیمه‌نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان را به کلیه شرکت‌های بیمه دولتی و خصوصی فعال در کشور ابلاغ کرده است (مدیریت بیمه‌های مهندسی و مسئولیت شرکت سهامی بیمه ایران، دستورالعمل شماره ۴۹).

۲. بیمه‌نامه تضمین کیفیت ساختمان^۲

برخی از شرایط عمومی این بیمه‌نامه عبارت است از:

1. Spenta Law

۲. خوانندگان عزیز، جهت اطلاعات بیشتر به دستورالعمل شماره ۴۹ مدیریت بیمه‌های مهندسی و مسئولیت شرکت سهامی بیمه ایران مراجعه کنید.

صنعت ساختمان

به‌رغم وضعیت

رکود کنونی، همواره

به‌عنوان یکی از

ابزارهای تولید

ناخالص ملی و ایجاد

رشد و توسعه پایدار

در کشور از اهمیت

بسزایی برخوردار

است



- گواهی پایان کار کلی ساختمان

نقشه‌ها، مقادیر کار و اسناد مشابه مربوط به ساختمان و یا هر موضوع مورد نیاز بیمه‌گر و دیگر مدارک مربوط به ساختمان به منظور ارزیابی و تعیین میزان ریسک تحت پوشش این بیمه‌نامه را به عهده‌دارد.

گواهی یا گواهی‌های پایان کاری که مراجع ذیصلاح مبنی بر اتمام کار ساختمان صادر کرده باشند.

- عیوب اساسی و پنهان

هر گونه نقص در سازه‌های اصلی ساختمان ناشی از طراحی نادرست، ساخت معیوب، به کارگیری مواد یا مصالح معیوب که در طی اعتبار بیمه‌نامه به بیمه‌گر اعلام می‌شود و در زمان صدور گواهی پایان کار و گواهی تأیید بازرس فنی آشکار نشده باشد.

پوشش این بیمه‌نامه از تاریخ صدور گواهی پایان کار کلی ساختمان آغاز و ده سال پس از آن تاریخ پایان خواهد یافت، مگر اینکه توافق دیگری صورت گیرد.

- سازه‌های اصلی ساختمان

۲-۲. خسارت‌ها و هزینه‌های تحت پوشش
این بیمه‌نامه، خسارات مالی ناشی از عیوب پنهان را به این شرح تأمین می‌کند:

کلیه سازه‌های باربر اصلی برای پایداری یا استحکام ساختمان مانند پی‌ها، ستون‌ها، کف‌ها، تیرها، بادبندها، تمام دیوارها و سقف‌ها.

- سازه‌های جانبی ساختمان

- ویرانی کل ساختمان یا خسارت وارده به ساختمان؛
- هزینه‌هایی که به منظور جلوگیری از تخریب یا توسعه خسارت صورت می‌گیرد؛
- هزینه‌های لازم برای پاکسازی محل و برداشت ضایعات؛

اجزای غیرباربر ساختمان مانند پنجره‌ها، گچ کاری‌ها، کاشی کاری‌ها، کف پوش‌ها، درها، نازک کاری‌ها، فاضلاب‌های داخلی و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی ثابت به استثنای مواردی که تحت عنوان سازه‌های اصلی تعریف شده‌اند.

- بازرس فنی

- هزینه‌هایی که براساس رأی صادره شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان به عهده سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان گذاشته شده باشد و ناشی از

شخص حقیقی یا حقوقی که از طرف بیمه‌گر وظیفه کنترل، بررسی و صدور گواهی تأیید آزمایشات،

عیوب پنهان باشد (مشروط به ذکر سرمایه درخواستی در هزینه‌های حرفه‌ای در فرم پیشنهاد بیمه‌نامه).

۲-۳. خسارت‌های مستثنی شده

برخی از خطراتی که مشمول پوشش بیمه‌ای نمی‌شوند، عبارت‌اند از:

- خسارت‌هایی که عمداً یا سهواً توسط بیمه‌گذار یا ذی‌نفع به موضوع بیمه وارد می‌شود؛

- جنگ، تجاوز، عملیات تروریستی یا خرابکاری، انقلاب، شورش، توقیف، غصب (چه نظامی و چه غیر آن) و مصادره؛

- خسارات ناشی از رانش یا جابه‌جایی زمین و همچنین نشست (مگر اینکه ناشی از عیوب پنهان باشد)؛

- هرگونه خسارت ناشی از عایق‌کاری ساختمان، پشت‌بام، لوله‌های فاضلاب، مخزن یا تجهیزات تحت پوشش که حین اجرا و ساخت پروژه و قبل از صدور پایان کار به وجود آید یا مدت زمان پوشش بیمه‌ای آن در بیمه‌نامه خاتمه یافته باشد؛

- هرگونه خطا، نقص یا اشتباه در طرح، اجرا یا مصالح مربوط به سازه‌های جانبی، تجهیزات، لوازم و اثاثیه یا اجزای خارجی ساختمان و نازک‌کاری که در زمان اجرا و ساخت پروژه و قبل از صدور پایان کار به وجود آید یا مدت زمان پوشش بیمه‌ای آن در بیمه‌نامه خاتمه یافته باشد؛

- هرگونه تغییر در رنگ، لکه‌شدن و یا خرابی ظاهری و سطحی، مگر اینکه منشاء آن خسارت وارد به سازه‌های اصلی ساختمان باشد.

برخی از شرایط خصوصی مندرج در متن بیمه‌نامه اصلی به این شرح است:

- دو سال اول جبران هر نوع خسارت فیزیکی وارد به سازه‌های اصلی و جانبی ساختمان به علت عدم رعایت استانداردها؛

- سال سوم تا دهم پس از تکمیل و تحویل واحد مسکونی، شامل تعهدات مذکور بندهای ۱۰ و ۱۱ ماده

۲ شرایط عمومی پیوست بیمه‌نامه.

از بازارهای هدف بیمه‌نامه تضمین کیفیت ساختمان، سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان (مجریان ذی‌صلاح) هستند.

۲-۴. سازندگان ساختمان

حلقه مفقوده در کیفیت ساختمان‌های کشور، عدم دخالت مهندسين ساختمان در امور ساخت‌وساز بود یا برخی به منظور رفع نقیصه کیفیت ساخت‌وساز در کشور، براساس فصل سوم آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، این امور به سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان محول گردیده است.

سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان، کسانی هستند که مسئولیت صحت انجام عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارند و در اجرای این عملیات، باید مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمانی و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه و دستورالعمل مربوطه را رعایت کنند.

این افراد، پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی دارند و باید به کارفرما، مراجع صدور پروانه ساختمانی، مراجع کنترل ساختمان، دستگاه نظارت، مهندسين ناظر و سایر مراجع ذی‌ربط پاسخگو باشند.

برخی از وظایف و مسئولیت‌های سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان (مجریان ذی‌صلاح) به این شرح است:

- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان‌های مجاور آن، همچنین رعایت مسائل زیست محیطی کارگاه؛

- جبران خسارت ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت؛

- مسئولیت حسن انجام کار در قبال صاحب کار؛
- تهیه و تأیید نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه تأیید نمایند؛

- رعایت یا الزام رعایت مقررات بیمه و تأمین

حلقه مفقوده در کیفیت ساختمان‌های کشور، عدم دخالت مهندسين ساختمان در امور ساخت‌وساز بود

۳. پیشنهادات

مشتری‌مداری و توجه به خواست مشتریان صرفاً در فروش کالاها نیست، بلکه ارائه خدمات به‌خصوص در صنعت بیمه باید پاسخ‌گوی نیاز بیمه‌گذاران نیز باشد. کم‌بودن ضریب نفوذ بیمه‌ای در کشور، نشان‌دهنده بستر مناسب جهت افزایش فرهنگ بیمه‌ای است و صنعت بیمه به‌عنوان یک صنعت پویا و زنده باید به نیازهای مشتریان توجه بسزایی داشته باشد و با علم به خواست مشتریان نسبت به طراحی و تنظیم بیمه‌نامه‌های مورد نیاز آنان اقدام کند.

باتوجه به شرایط خصوصی و خطرات مستثنی‌شده در ماده ۴ شرایط عمومی بیمه‌نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان مصوب شورای عالی بیمه، پیشنهاد می‌شود، باتوجه به شرایط مندرج در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، شرایط خصوصی و خطرات مستثنی‌شده در ماده ۴ شرایط عمومی بیمه‌نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان رایج در کشور تغییر یابد، که این امر باعث استقبال بیشتر خریداران این بیمه‌نامه شده و نظر به پاسخ‌گویی بیشتر به مسئولیت مجریان ذی‌صلاح، این قشر از مهندسین کشور ضمن پذیرش بهتر این بیمه‌نامه، صاحب‌کاران و سایر افراد ذی‌نفع در پروژه ساختمانی را به اخذ این بیمه‌نامه توصیه می‌کنند.

با ارائه یک بیمه‌نامه مناسب و توجه به نیازها و دغدغه‌های بیمه‌گذاران و نظارت کارا و دقیق شرکت‌های بازرسی فنی در خلال دوره احداث، می‌توان شاهد نقش مؤثر صنعت بیمه در کیفیت ساخت‌وساز و آسودگی خیال برای مصرف‌کنندگان ساختمان‌های دارای بیمه‌نامه عیوب اساسی ساختمان گردید.

اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبعث از آن؛ - قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین‌آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش‌سوزی و حوادث قهری کند. صرف‌نظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به‌عهده مجری است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی وارد شود، موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت است؛

- مسئولیت‌های تمامی عملیات اجرایی ساختمان و تعیین پیمانکار برای هر یک از قسمت‌های ساختمان؛ - بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت مجری ساخته می‌شود براساس ماده ۱۸ آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون، از طریق ارائه بیمه‌نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارائه تضمین‌نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب‌کار یا صاحب‌کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:

- مجریان مکلف‌اند تمامی ساختمان‌های احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکت‌های بیمه تخصصی قرار دهند؛
- مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره‌برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب‌کار یا صاحب‌کاران در بخش‌های مختلف ساختمان به این شرح است:

- * سازه‌های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفت‌کاری حداقل ده سال؛
- * نمای ساختمان، حداقل پنج سال؛
- * عایق‌های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال؛
- * تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و آسانسورها حداقل سه سال.

به‌نظرمی‌رسد باتوجه به نوع مسئولیت‌های این قشر از مهندسین، بیمه‌نامه عیوب اساسی و پنهان ساختمان (بیمه تضمین کیفیت ساختمان) رایج در کشور، پاسخ‌گوی مسئولیت مجریان در قبال صاحب‌کار یا صاحب‌کاران نیست.



منابع:

۱. امینی، رامین ۱۳۸۸، نقش بیمه و مدیریت ریسک در اقتصاد کشاورزی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد کشاورزی.
۲. توپچی‌نژاد، حمید و صفایی‌نژاد، پروین ۱۳۸۳، 'نقدی بر نظارت ساخت‌وساز'، مجله شهرداری، سال ششم، ش ۷.
۳. دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان ۱۳۸۴، مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه ماده ۳۳، نشر توسعه ایران، تهران، چ ۲.
۴. صوری، محمدرضا ۱۳۸۴، 'بیمه تضمین کیفیت ساختمان در کشور فرانسه'، نشریه آموزشی، خبری، تحلیلی شمس، شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان، ش ۷۸.
۵. مدیریت بیمه‌های مهندسی و مسئولیت شرکت سهامی بیمه ایران (دستورالعمل شماره ۴۹).

پژوهش‌گاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

انجمن علوم انسانی