|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:Deweloperzy wielofunkcyjni | Data:19.06.2017 | P.B StartC:\Users\prime\Downloads\logo-start.png |

Deweloperzy wielofunkcyjni

Od 1 czerwca zmieniły się reguły odpowiedzialności solidarnej inwestora w procesie budowlanym. Nowe przepisy mają na celu zwiększyć bezpieczeństwo obrotu, a także zachęcić inwestorów do większej staranności w wyborze wykonawców. Niektóre firmy deweloperskie idą o krok dalej i same łączą funkcje inwestora i wykonawcy. Czy łatwiej im znaleźć podwykonawców? Jakie korzyści dla nabywców mogą zaoferować takie przedsiębiorstwa?

Nowe przepisy mają wprowadzić klarowne zasady odpowiedzialności inwestora za wynagrodzenia podwykonawców. Dotychczasowe regulacje krytykowane były za zbyt szeroką odpowiedzialność inwestora i brak przejrzystości w procedurze zgłaszania mu udziału podwykonawców w procesie budowlanym. Był to dość powszechny problem w branży, dlatego niektóre firmy podjęły decyzję, by samemu pełnić rolę generalnego wykonawcy.

Tego typu deweloperzy zamiast zlecać kompleksowe wykonanie robót budowlanych zewnętrznej firmie, sami zajmują się realizacją inwestycji. W ten sposób minimalizują ryzyko związane z procesem budowlanym i zapewniają większe bezpieczeństwo transakcji.

- *Idea wykorzystania generalnego wykonawcy ma swoje źródła w modelu amerykańskim z lat 60-tych* - tłumaczy Marek Szmolke, prezes firmy deweloperskiej P.B. Start*.* - *Takie rozwiązanie przenosiło zobowiązanie wykonania prac na firmę wysoko wyspecjalizowaną w swoim fachu, która posiadała wiedzę ekspercką w zakresie techniki budowania. Aktualnie nadal wiele firm korzysta z takich rozwiązań* - dodaje.

Oszczędność czasu i kosztów

Przedsiębiorstwa budowlane, które są zarówno deweloperem, jak i generalnym wykonawcą, to najczęściej firmy obecne od kilku, czy nawet kilkunastu lat na rynku. Posiadają doświadczenie, niezbędną wiedzę i są w stanie same nadzorować proces budowy. Takie połączenie oznacza wiele korzyści dla klienta.

Przede wszystkim jest to ułatwiona komunikacja i szybszy odbiór mieszkania, ponieważ deweloper nadzoruje każdy element podczas budowy. Ponadto może zaoferować konkurencyjne ceny, ponieważ sam buduje taniej niż zewnętrzna firma, która do wszystkich wykonanych prac dolicza marżę w wysokości ok. 5%.

- *Szacuje się, że ok. 25% wszystkich kosztów poniesionych przy budowie inwestycji, to właśnie koszt wynagrodzeń pracowników budowlanych. Będąc jednocześnie generalnym wykonawcą, możemy zaoszczędzić na robociźnie ok. 10%* - wyjaśnia prezes P.B. Start.

Niełatwo znaleźć dobrego podwykonawcę

- Oczywiście współpracujemy z pomniejszymi podwykonawcami - zaznacza Marek Szmolke. - Pewne dziedziny techniki wolimy powierzyć przedmiotom, które mają wyspecjalizowaną wiedzę na dany temat. Takie firmy są najczęściej zatrudniane do przeprowadzenia specjalistycznych prac w ramach budowy. My odpowiadamy za całościowe wywiązanie się ze wszystkich warunków umowy - dodaje.

Poszukiwanie nowych ekip jest bardzo utrudnione, a terminy odległe, nawet półroczne. Powód? Boom na rynku nieruchomości, w tym rekordowy rok 2016 pod względem rozpoczętych budów i pozwoleń na rozpoczęcie nowych. Deweloperzy budują na potęgę, dlatego żeby znaleźć dobrego podwykonawcę trzeba mieć dużo szczęścia. Na takim rynku zdecydowanie łatwiej jest operować inwestorom, którzy jednocześnie sami są firmami budowlanymi. Bazują oni na wieloletnich relacjach ze sprawdzonymi i uczciwymi podwykonawcami, dlatego też szybciej i taniej są w stanie zbudować swoje inwestycje.

Wybierając mieszkanie na rynku pierwotnym, warto zwrócić uwagę na to, czy deweloper jest jedynie inwestorem, czy także realizatorem inwestycji. Okazuje się, że łączenie tych funkcji niesie korzyści w postaci wyższej jakości wykonania, niższej ceny mieszkania oraz krótszego czasu realizacji.

---------------------------

**Więcej informacji**:
Katarzyna Krupicka
e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl
tel. 12 313 00 87