

Informacja prasowa

## 3 filary dobrej współpracy z inwestorem zastępczym

Poznań, 25 lipca 2012

**Wybór sposobu budowy domu to kluczowa decyzja dla każdego, kto myśli o postawieniu własnych czterech ścian. Mając na względzie wysoką jakość budynku, oczywistym wyborem powinno być zlecenie całości prac profesjonalistom. Warto zwrócić zatem uwagę na kilka elementów, które mogą zaważyć na tym, czy skorzystanie z usług inwestora zastępczego faktycznie będzie dla nas zapewnieniem najwyższej jakości połączonej z oszczędnością czasu i nerwów.**

Inwestor zastępczy to osoba lub firma, która zobowiązuje się na podstawie umowy z klientem do wykonania wszystkich czynności, które są obowiązkami wynikającymi z prowadzenia procesu budowlanego. Zajmuje się on więc organizacją i koordynacją budowy, zdejmując wiele zmartwień z barków budującego dom.

### Jak własne dziecko

Jeśli mamy taką możliwość, powinniśmy wybierać firmy, które przeprowadzą nas przez proces budowy od jak najwcześniejszego etapu, a zatem od projektowania albo zakupu projektu. Firma, która samodzielnie zaprojektowała dom zbuduje go lepiej niż ktoś, kto dostał od inwestora kupiony projekt gotowy i przy rozpoczęciu działań spotyka się z nim pierwszy raz.

– Projekt jest jak dziecko architekta i dlatego ten zna go „od podszewki”. Nawet obudzony w środku nocy będzie potrafił odpowiedzieć na każde pytanie związane z konstrukcją czy wykończeniem budynku, więc tym lepiej będzie mógł odpowiedzieć na pytania, które pojawią się w czasie prac budowlanych ze strony wykonawców – mówi Tomasz Mielczyński, architekt z BUILDgreen Design, firmy zajmującej się projektowaniem i budową ekologicznych domów pasywnych. – Oprócz tego, nie są odosobnione przypadki, kiedy to na budowie fizycznie w ogóle nie ma dokumentów projektowych, a robotnicy budują jedynie w oparciu o wskazówki inwestora. Obecność projektanta rozwiązuje ten problem – zauważa Mielczyński.

Poza tym, nawet mając do czynienia z bardzo dokładnie opracowanym projektem, praktycznie zawsze pojawiają się problemy typowo wykonawcze. Jest to szczególnie zauważalne w przypadku nowych technologii, nieznanymi wcześniej wykonawcom.

### Dobre towarzystwo

Sam architekt niestety nie wystarczy, aby zagwarantować sprawne przeprowadzenie procesu budowy. Istotną kwestią są również kwalifikacje robotników. Warto zatem sprawdzić, jak wyglądały wcześniejsze zlecenia realizowane przez wybraną przez potencjalnego inwestora zastępczego. Można poprosić o listy referencyjne, a jeszcze lepiej – o kontakt do wcześniejszych klientów.

Należy zwrócić uwagę, czy zatrudniani przez niego podwykonawcy to krótka, zamknięta lista firm, które współpracowały z nim i ze sobą nawzajem przynajmniej przy kilku projektach, czy jednak każdy projekt był realizowany przez innych ludzi.

– Jakkolwiek doświadczony nie byłby inwestor zastępczy, zawsze warto sprawdzić z kim wcześniej pracował – podpowiada Tomasz Mielczyński. – Dobrze, żeby było to kilka sprawdzonych firm, z którymi miał już wspólne realizacje. Ważne jest, by było to kilka firm, które specjalizują się w konkretnych obszarach, a nie jedna firma „od wszystkiego”. Doświadczenie uczy bowiem, że nie

sposób specjalizować się równocześnie w tak różnych dziedzinach jak np. ciężkie roboty murowe i instalacja wentylacji mechanicznej.

Choć bardziej doświadczony zespół z reguły jest droższy na starcie, ostatecznie bardzo często pozwala na zaoszczędzenie pieniędzy. Doświadczenie wiąże się bowiem ze zdolnością przewidywania różnych okoliczności.

– Wybór tańszej oferty zwykle kończy się tym, że wykonawca nie oszacował dokładnie kosztu elementów montażowych, taśm, łączników i innych drobiazgów. Na koniec często okazuje się, że z tych drobiazgów uzbierało się nawet kilkanaście procent kosztów budowy – zwraca uwagę architekt BUILDgreen Design.

### **Co nagle, to...**

Mając już wybranego inwestora zastępczego, trzeba podpisać z nim umowę. Ważnym elementem umowy jest harmonogram prac. Chyba każdy chciałby zamieszkać w swoim nowym domu jak najszybciej, jednak forsowanie krótkich terminów nie jest najlepszym pomysłem.

– Nie należy też go rozwlekać, ale z pewnością trzeba mieć na względzie, że pośpiech wymuszony ciasnymi terminami może prowadzić do uchybień, które będą nas kosztowały czas na ich usunięcie. Może się to odbić na możliwości rozpoczęcia kolejnych etapów – przestrzega architekt. Są etapy, których nie możemy rozpocząć przed zakończeniem innych, ale też nie powinniśmy ich nadmiernie odkładać w czasie. Przykładem takich prac jest montaż okien, który powinien nastąpić zaraz po "zamknięciu dachu" i tuż przed wprowadzaniem na budowę drogich instalacji.

Niezwykle cenne mogą okazać się przerwy w harmonogramie. Tydzień lub dwa przerwy dla uspokojenia sytuacji i kontroli postępów będzie zawsze korzystny dla jakości budowy. Oprócz tego może skompensować ewentualne opóźnienia, o jakie nietrudno, szczególnie przy napiętym terminarzu.

– Zawsze staramy się przekonać inwestora, że w perspektywie całej budowy, kilka tygodni, które można przeznaczyć na przerwy nie będzie dla niego odczuwalne – wyjaśnia Mielczyński. – Może za to oszczędzić sporo nerwów związanych z kłopotami, które mogą wyniknąć z nakładania się terminów wykonywania różnych prac, które miały następować po sobie, ale w efekcie opóźnień lub usuwania usterek, aby dotrzymać harmonogramu praktycznie trzeba je wykonywać równocześnie – dodaje.

--

### **Więcej informacji udziela:**

Konrad Bugiera  
Agencja inACT Public Relations  
tel.: 0048 663 850 702  
email: konrad.bugiera@inact.pl

--

### **O BUILDgreen Design:**

BUILDgreen Design jest jednym z pierwszych dostawców kompleksowych rozwiązań w zakresie budownictwa pasywnego i energooszczędnego w Polsce. Od roku 2005 zrealizował i/lub zaprojektował kilkanaście budynków energooszczędnych, z czego 4 to domy pasywne.

Więcej na: <http://www.buildgreen.pl/>