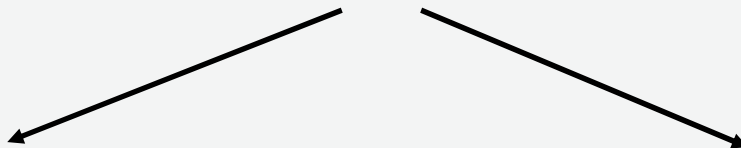




STABIM

Mierzymy wysoko.

INWESTOR ZASTĘPCZY



REALIZACJA GENERALNA *PROJECT MANAGEMENT*

Polega na realizacji inwestycji przez jednego, generalnego wykonawcę, który wykonuje wszystkie roboty i odpowiada za organizację budowy, a rolą inwestora pozostaje kontrola jego działań.

Największą korzyścią z wyboru realizacji inwestycji w tym systemie jest przeniesienie części ryzyka związanego z inwestycją na generalnego wykonawcę. To generalny wykonawca uwzględnia ewentualny wzrost cen robocizny czy materiałów w swoim budżecie. Dodatkową korzyścią jest mniejsze zaangażowanie samego inwestora w cały proces gdyż rozmowy, negocjacje, rozliczenia czy narady są prowadzone tylko z jednym podmiotem, przez co inwestor może się skupić na innych swoich działaniach.

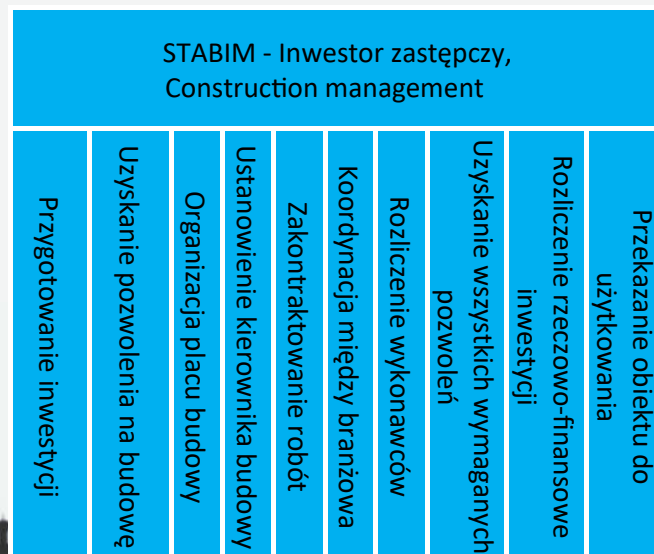
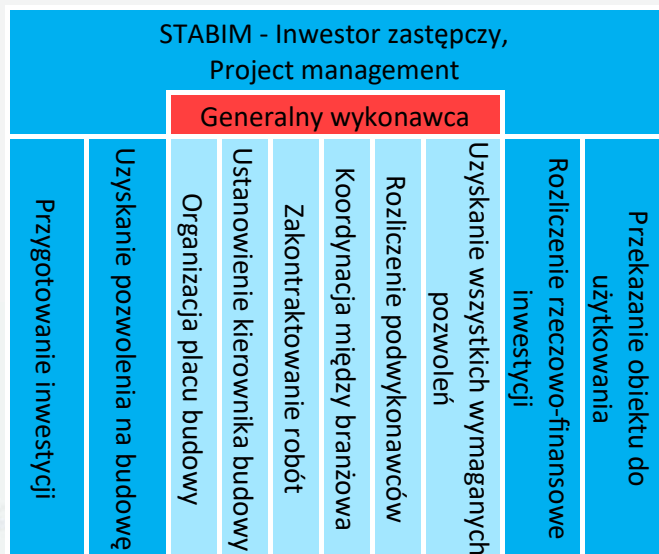
Rolą inwestora zastępczego jest zorganizowanie procesu w fazie przygotowania inwestycji, wyłonienie generalnego wykonawcy oraz późniejsza kontrola generalnego wykonawcy jak i całego przedsięwzięcia.

REALIZACJA PAKIETOWA *CONSTRUCTION MANAGEMENT*

Polega na realizacji inwestycji przez kilku, a często nawet kilkudziesięciu wykonawców. Ich ilość jest zależna od ilości pakietów na jakie podzielimy cały zakres robót. Wykonawcy specjalizujący się w danym typie robót kontraktowani są bezpośrednio przez inwestora.

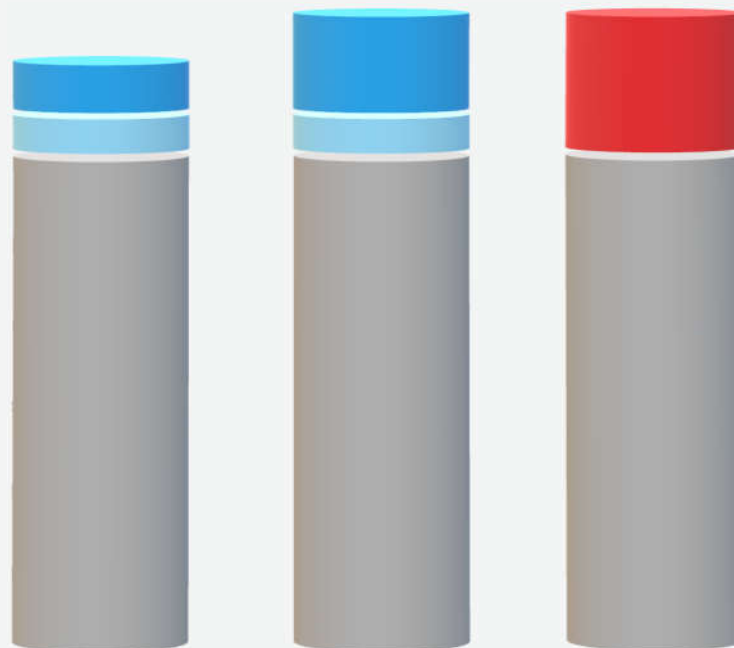
Główną korzyścią z realizacji pakietowej jest pominięcie generalnego wykonawcy, a precyzyjniej marży generalnego wykonawcy, która najczęściej wynosi ok. 10%. Inwestor co najmniej połowę tej wartości jest w stanie zaoszczędzić realizując inwestycje pakietowo. Dodatkowo należy wspomnieć, że dzięki zatrudnieniu inwestora zastępczego sam inwestor właściwy jest zaangażowany tak samo jak przy realizacji generalnej.

Rolą inwestora zastępczego jest zorganizowanie całego procesu inwestycyjnego od koncepcji po przekazanie do użytkownika, a nawet w okresie gwarancji. To inwestor zastępczy zatrudnia całą kadrę nadzorującą i koordynującą roboty wykonywane przez wykonawców poszczególnych pakietów. Dodatkowo inwestor ma pełną kontrolę oraz swobodę w działaniach podczas trwania już samej budowy, bez konieczności dodatkowych negocjacji i aneksów do umowy z generalnym wykonawcą.



REALIZACJA PAKIETOWA z gwarancją wartości maksymalnej *CONSTRUCTION MANAGEMENT with a maximum value guarantee*

To realizacja pakietowa w której wartość maksymalna jest zbliżona do poziomu cenowego realizacji w systemie generalnym i jest gwarantowana przez inwestora zastępczego, ale pozostawia możliwość znacznego obniżenia wartości inwestycji. Reasumując, inwestor na pewno nie straci w porównaniu do zatrudnienia generalnego wykonawcy, ponieważ to inwestor zastępczy ponosi ryzyko przekroczenia wartości maksymalnej. Natomiast może zyskać, ponieważ wszystko co poniżej wartości maksymalnej to oszczędność inwestora. Wynagrodzenie inwestora zastępczego jak zawsze w realizacji pakietowej jest wartością ryczałtową niezależnie od finalnej wartości inwestycji, lecz jest wyższe niż w realizacji bez gwarantowanej wartości maksymalnej ze względu na ponoszone ryzyko. Realizacja pakietowa z wartością maksymalną musi być poprzedzona analizą inwestycji, to usługa pokazująca konkretne możliwe opcje realizacji inwestycji oraz jej optymalizacji. Efektem pracy jest przedstawienie kosztów realizacji pakietowej oraz porównanie z kosztami realizacji generalnej, inwestor niezależnie od tego jaki system wybierze ma profesjonalnie przygotowaną inwestycje do etapu budowy.



Realizacja pakietowa Realizacja pakietowa z Realizacja generalna
wartością maksymalną



Realizacja GENERALNA

Realizacja PAKIETOWA

PRZYGOTOWANIE PROCESU INWESTYCYJNEGO

Analiza wykonalności / opłacalności inwestycji

Plan przeprowadzenia inwestycji

Doradztwo techniczne oraz prawne

Uzgodnienie zakresu prac z Inwestorem

Doradztwo / wybór zespołu projektowego, w tym projektantów branżowych lub organizacja przetargu na wyłonienie biura projektowego

Ścisła współpraca z inwestorem i przekazywanie projektantowi w jego imieniu wszelkich niezbędnych informacji koniecznych do opracowania projektu

Sprawdzanie i odbiór prac projektowych, uczestniczenie wraz z przedstawicielem zamawiającego we wszystkich spotkaniach koordynacyjnych

Uzyskanie w imieniu inwestora wszelkich decyzji administracyjnych umożliwiających realizację inwestycji, a w tym pozwolenia na budowę

Prowadzenie w imieniu zamawiającego rozliczeń finansowych z biurem projektowym

-

Wykonanie podziału prac na zakresy (pakiety)

-

Doradztwo podczas wyboru wykonawców robót i dostawców

Przeprowadzenie wizji lokalnych z potencjalnymi wykonawcami przed zebraniem ofert

Wyłonienie generalnego wykonawcy robót w procesie przetargu lub na podstawie konkursu ofert

Kontraktowanie pakietów robót z wybranymi wykonawcami, wyłonionych w procesie przetargu lub konkursu ofert

Przygotowanie umów o współpracę dla wszystkich podmiotów biorących udział w inwestycji oraz wsparcie prawne

Negocjacje warunków współpracy

Opracowanie harmonogramu inwestycji

Reprezentowanie Inwestora przed organami administracyjnymi

Realizacja GENERALNA

Realizacja PAKIETOWA

OBSŁUGA FINANSOWA

Analiza i pozyskanie finansowania zewnętrznego

Opracowanie budżetu inwestycji

Wykonanie kosztorysu inwestorskiego

Bieżąca kontrola ilościowego (potwierdzenie faktycznie wykonanych robót) i finansowego zaawansowania budowy

Sporządzanie okresowych sprawozdań dla Inwestora

Prowadzenie rozliczeń budowy oraz wykonawców / podwykonawców

Aktualizacja budżetu inwestycji stosownie do wprowadzanych zmian

Rozliczenie końcowe Inwestycji oraz podwykonawców wraz z końcowym raportem finansowym

Realizacja GENERALNA

Realizacja PAKIETOWA

REALIZACJA BUDOWY

- Bieżące negocjacje warunków współpracy

- Bieżące kontraktowanie zakresów prac podległym wykonawcom

-* Ustanowienie kierownika budowy

-* Organizacja placu budowy

Przekazanie generalnemu wykonawcy frontu robót

Przekazywanie wykonawcom ich frontu robót

-* Zarządzanie budową oraz bieżąca koordynacja międzybranżowa

Kontrola realizacji postanowień umowy

Kontrola realizacji inwestycji oraz jakości prac

W przypadku wystąpienia usterek lub wad, egzekwowanie ich usunięcia

Organizacja i prowadzenie narad koordynacyjnych na budowie z udziałem zamawiającego

Koordinacja współpracy wszystkich podmiotów zaangażowanych w realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego

Kontrola harmonogramu i budżetu inwestycji

Sprawdzanie wbudowywanych wyrobów budowlanych

Koordinacja dostaw inwestorskich

Zarządzanie sprawowaniem nadzoru autorskiego przez architekta

-* Przygotowanie dokumentacji powykonawczej do czynności odbiorowych

Uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji

Dokonanie czynności odbioru końcowego inwestycji wraz z zamawiającym

Przekazanie inwestycji do użytkowania wraz z kompletem niezbędnych dokumentów oraz instrukcja użytkowania

* - w obowiązkach Generalnego Wykonawcy

Realizacja GENERALNA

Realizacja PAKIETOWA

NADZÓR INWESTORSKI

Kontrola zgodności realizacji z projektem budowlanym i obowiązującymi normami

Kontrola dopuszczenia do stosowania na używane materiały budowlane

Nadzór nad przestrzeganiem przepisów BHP i Ppoż.

Organizacja procesów odbiorowych robót, w tym:

Dokonywanie odbiorów robót zanikających i odbiorów częściowych

Udział w próbach instalacji

Dokonanie odbioru końcowego

Egzekwowanie usunięcia ewentualnych usterek

Udział w odbiorach końcowych dokonywanych przez urzędy państwowe, czyli PINB (nadzór budowlany), PIP (inspekcję pracy), Straż Pożarną, Sanepid, Inspekcję Ochrony Środowiska

Raportowanie przebiegu całego procesu inwestycyjnego

Archiwizacja korespondencji, dokumentacji i przekazanie ich inwestorowi w stanie kompletnym po zakończeniu inwestycji