

[PRAWO I FINANSE] INWESTOR ZASTĘPCZY



FOT. SHUTTERSTOCK

## BUDOWLANY ZASTĘPCA

Często od budowy wymarzonego domu odwołują nas kwestie bardzo przyziemne. Krzywimy się na myśl o tonach dokumentów, formalnościach, tygodniach starań o niezbędne zezwolenia, a następnie – miesiącach budowy. Przeraża nas kilkuletnia inwestycja naszego czasu. Okazuje się jednak, że możemy ten etap pominąć: inwestor zastępczy zrobi to wszystko za nas.

### INWESTYCJA POD KONTROLĄ



Michał Jalovecký, prezes firmy ES Polska

Inwestor zastępczy pomaga klientowi w załatwieniu wszelkich formalności związanych z budową domu. Pomoc przy zakupie działki, czyli zanalizuje sytuację na działce oraz dokona jej oceny. Jeśli wynik analizy jest pozytywny, inwestor zastępczy pomaga przygotować kredyt hipoteczny oraz dopełnia wszelkie formalności. Kiedy działka jest już własnością klienta, rozpoczynają się prace projektowe oraz związane z tym uzyskiwanie pozwoleń, a także składanie wszelkich niezbędnych dokumentów. Do takich dokumentów należą np. warunki zabudowy, badanie gruntu, certyfikat energetyczny itp. Efektem tej pracy jest uzyskanie dla naszego klienta pozwolenie na budowę. Następnie realizowana jest budowa domu. W wypadku ES Polska standardową usługą jest budowa domu pod klucz. Klient uzyskuje kompleksową usługę od jednej firmy i jednocześnie gwarancję zrealizowania inwestycji.

Całkowita realizacja trwa ok. 12 miesięcy. Przez połowę czasu ES Polska zajmuje się sprawami projektowymi (samo oczekiwanie na pozwolenie na budowę wynosi z urzędu 65 dni). Przez resztę czasu, czyli ok. 6 miesięcy, trwa budowa domu. Czas ten jednak zależy od jego wielkości. Jeśli klient zdecyduje się na budowanie z nami, cała usługa oferowana przez inwestora zastępczego jest darmowa.

Budowa domu jest poważną inwestycją, wymagającą od nas wielkiego zaangażowania czasowego i finansowego. Jeśli chcemy wcielić w życie to marzenie, często najpierw musimy stawić czoła choćby formalnościom związanym z kredytem hipotecznym. Ale to nie wszystko. Nie unikniemy również stania w długich kolejkach w urzędach i poszukiwania w hurtowniach najlepszych materiałów budowlanych. Od skompletowania wszystkich dokumentów do momentu rozpoczęcia budowy minie kilka miesięcy. Przyspieszymy ten proces, korzystając z usług doświadczonego inwestora zastępczego. Wyrezy on inwestora bezpośredniego na każdym etapie – pomoże opracować projekt, zatrudni wykwalifikowanego kierownika budowy, będzie czuwał nad jakością materiałów oraz nad procesem wznoszenia domu.

➤ **NIEZASTĄPIONY KOSZTORYS** Na samym początku musimy przygotować dokładny kosztorys, by przez następne miesiące nie zastanawiać się, czy nasz kapitał pokryje wszystkie etapy inwestycji. Stres inwestorów jest tym większy, jeśli w trakcie budowy pojawią się jakieś nieprzewidziane wydatki. Aby nie martwić się rosnącymi w nieskończoność wydatkami i przekroczeniem kredytu, nasi doradcy przygotowują wycenę wszystkich materiałów potrzebnych do budowy domu oraz podsumowanie kosztów za kolejne etapy robót – odpowiada Marek Weleszczuk z firmy Multi.

Już na samym początku zdecydujemy również, czy będziemy budować do stanu surowego (otwartego lub zamkniętego), czy do tzw. stanu deweloperskiego. Stan surowy otwarty oznacza postawienie fundamentów, ścian nośnych, wykonanie stropów i pokrycie dachu. Stan surowy zamknięty to dodatkowo wymurowane ścianki działowe, wstawione okna oraz drzwi. Natomiast stan deweloperski obejmuje instalację sanitarną i elektryczną, ułożenie posadzek, montaż parapetów i schodów wewnętrznych itd. Jeśli mamy problem z ustaleniem, na co możemy sobie pozwolić, dysponując daną kwotą pieniędzy, już na tym etapie zdecydujemy się na pomoc inwestora zastępczego. Zajmujące się tego typu usługami firmy odpowiedzą, co powinno znaleźć się w naszym kosztorysie, na co musimy zwrócić uwagę oraz z czego, przynajmniej w tej chwili, możemy zrezygnować.

➤ **GRUNT TO DZIAŁKA** Co więcej, inwestor zastępczy może pomóc nam również w zdobyciu kredytu hipotecznego oraz w wyborze i kupnie działki odpowiadającej naszym potrzebom oraz wizji domu.

Zakup działki wcale nie należy do najłatwiejszych zadań. Pod uwagę powinniśmy wziąć przede wszystkim dogodną lokalizację, dostępność mediów lub możliwość ich doprowadzenia, odległość od centrum – w tym także od szkoły, ośrodka zdrowia, sklepów. Pamiętajmy, że niebagatelną jest także kwestia drogi dojazdowej – jeśli wymaga ona utwardzenia, czeka nas załatwianie kolejnych formalności w urzędzie.



Budowa z inwestorem zastępczym to niewątpliwie oszczędność naszego czasu.

Po wyborze działki musimy ustalić jej status prawny, tzn. sprawdzić, jak wygląda miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dowieramy się tym samym, pod jaką zabudowę mieszkaniową przeznaczony jest dany teren – czy możemy na nim zbudować dom jednorodzinny. Jeśli nie, jesteśmy zmuszeni szukać dalej. Powierzenie sprawy wyboru działki inwestorowi zastępczemu znacznie przyspieszy cały proces. Biorąc pod uwagę nasze oczekiwania, wybierze on jak najlepszą lokalizację. Przedstawi nam kilka ofert, sprawdzając uprzednio, czy działka nadaje się na budowę domu jednorodzinnego, czy mogą być do niej doprowadzone media itd.

› **CO DALEJ?** Kiedy już zdecydujemy się na daną działkę, inwestor zastępczy załatwi wszelkie formalności związane z zakupem gruntu oraz z pozwoleniem na budowę. Będzie się to wiązało z przygotowaniem całego комплекtu dokumentów, który dotychczas do składanego w urzędzie wniosku. Następnie przygotowany zostanie projekt domu, który uwzględni nasze wymagania, i zapewni, że budynek będzie wygodny i funkcjonalny w użytkowaniu.

› **INWESTOR NA ZAKUPACH** Inwestor zastępczy wyreczy nas także podczas wybierania materiałów budowlanych. Oszczędzi nam to głowienia się, na jaki pro-

dukt i którego z producentów warto się zdecydować. W zakresie obowiązków inwestora zastępczego będzie zakup materiałów budowlanych, a także dopasowanie ich do naszej wizji i preferencji. Oczywiście, końcowa decyzja będzie należeć tylko do nas. *Nasi doradcy pomagają uniknąć błędów w wyborze materiałów i biorą na siebie całą logistykę tego przedsięwzięcia. Klient musi jedynie wybrać spośród zaproponowanych mu opcji* – podkreśla Marek Weleszczuk z Multi.

Dla osób planujących budowę domu ważną kwestią jest także wybór wykwalifikowanej i doświadczonej ekipy budowlanej. Jeśli zdecydujemy się na skorzystanie z pomocy inwestora zastępczego, to na jego barki spadnie także i to zadanie. Ponadto dopilnuje on, czy każdy etap budowy przebiega zgodnie z planem.

Do tej pory do instytucji inwestora zastępczego podchodziliśmy z pewną dozą nieufności. Widzieliśmy w tego typu usługach przede wszystkim dodatkowe obciążenie finansowe. Jak się okazuje, inwestor zastępczy jest w stanie uzyskać dla nas znaczne rabaty na materiały, a także usługi ekip budowlanych dzięki sieci kontaktów z hurtownikami i wykonawcami. Nie jesteśmy także obciążani kosztami ewentualnych poprawek wynikających z błędów w sztuce budowlanej. Tak więc pomoc inwestora zastępczego oznacza często znikome dodatkowe koszty.

#### INWESTOR ZASTĘPCZY = OSZCZĘDNOŚCI



Marek Weleszczuk z firmy Multi

Znalezienie rzetelnych i kompetentnych fachowców nie zawsze jest proste. Jeżeli jest taka możliwość, warto obejrzeć wcześniej zrealizowane inwestycje. Powinniśmy również dowiedzieć się, czy wybrana firma zapewnia kontrolę nad wykonanym przez nią budynkiem w pierwszych latach jego eksploatacji. Trudną sprawą jest ustalenie odpowiedzialności w razie wystąpienia jakichkolwiek usterek. W praktyce wygląda to najczęściej tak, że płaci nieistniejący inwestor. To jeszcze jeden powód, aby skorzystać z usług inwestora zastępczego. To na jego głowie będzie rozliczanie efektów pracy wykonawców, trzymanie się terminów i założeń kosztorysu. Za odbiór kolejnych etapów budowy, zgodnie z literą prawa i sztuki budowlanej, odpowiedzialny jest inwestor zastępczy lub zespół kierowany przez naszego doradcę. A jako że dysponują oni kierunkowym wykształceniem, doświadczeniem własnym i firmy, którą reprezentują, możemy mieć pewność, że niczego nie przeoczą.

IWONA OWSIEJCZUK