



WPŁYW ZAANGAŻOWANIA INWESTORA NA SPOSÓB REALIZACJI DOMÓW JEDNORODZINNYCH

Zbigniew Respondek

Politechnika Częstochowska
Wydział Budownictwa

Streszczenie: W artykule przedstawiono podział obecnie stosowanych sposobów realizacji domów jednorodzinnych w zależności od stopnia osobistego zaangażowania inwestora (ostatecznego użytkownika) w proces inwestycyjny. Dla każdego ze zidentyfikowanych sposobów realizacji określono cechy charakterystyczne, zalety i wady oraz czynniki determinujące wybór. Zanalizowano zmiany zachodzące w podejściu inwestorów do procesu budowlanego w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat oraz przyczyny tych zmian, w tym wprowadzenie nowych technologii, brak wolnego czasu, rozwój rynku oferującego kompleksowe usługi budowlane. Podstawą do opracowania artykułu był wywiad środowiskowy, analiza literatury, a także własne doświadczenie zawodowe.

Słowa kluczowe: domy jednorodzinne, organizacja robót budowlanych, zarządzanie przedsięwzięciami budowlanymi

DOI: 10.17512/znpcz.2017.1.2.17

Wprowadzenie

W okresie po II wojnie światowej nastąpił wzrost liczby ludności miast i rozwój uprzemysłowionych metod budownictwa wielorodzinnego. Mieszkania w budynkach wielorodzinnych posiadały wyższy standard niż ówczesne domy jednorodzinne. Rozwój motoryzacji, poprawa stanu technicznego dróg oraz polepszenie infrastruktury na terenach słabo zurbanizowanych wzmagały obecnie zainteresowanie posiadaniem domu jednorodzinne. Domy takie powstają zarówno na działkach indywidualnych, jak i na planowo budowanych osiedlach.

Realizacja domów jednorodzinnych może odbywać się różnymi sposobami. W literaturze brak całościowych analiz na ten temat – w podręcznikach i artykułach naukowych dotyczących procesów inwestycyjnych w budownictwie pomija się zazwyczaj fizyczną aktywność inwestora, sprowadzając jego rolę do osoby pełniącej funkcje decyzyjne i finansującej inwestycje. Pojęcie „system gospodarczy realizacji budowy” pojawia się raczej w publikacjach mających charakter poradnika dla inwestorów. Brak również zdefiniowanych pojęć związanych ze sposobami realizacji domów jednorodzinnych.

Celem przedstawionych w artykule badań jest więc identyfikacja modelowych sposobów realizacji takich inwestycji, określenie ich cech oraz analiza wpływu stopnia zaangażowania inwestora na wybór określonego sposobu działania.

Metodyka badań

Badania przeprowadzono metodą wywiadu ukierunkowanego z dziesięcioma osobami posiadającymi uprawnienia budowlane, czynnie działającymi na terenie miasta Częstochowy oraz powiatów: częstochowskiego, kłobuckiego i myszkowskiego. Czasookres przeprowadzenia wywiadów: czerwiec-wrzesień 2016 r. Osoby, z którymi przeprowadzono wywiad, pełnią funkcję kierownika budowy lub inspektora nadzoru. Pytania dotyczyły następujących kwestii:

- wzajemnych powiązań uczestników procesu budowlanego w rzeczywistych warunkach realizacji budynku,
- stopnia osobistego zaangażowania inwestora lub ostatecznego użytkownika w proces budowy i czynników mających wpływ na to zaangażowanie,
- wpływu zmian w technologiach budowlanych na zachowanie inwestorów,
- sposobów kontroli i oceny jakości robót,
- cech charakteryzujących realizację budowy przez dewelopera.

Powyższe zagadnienia rozpatrywano tylko w odniesieniu do nowo budowanych domów jednorodzinnych. Nie analizowano budynków remontowanych.

Na podstawie przeprowadzonego wywiadu, informacji z literatury, przede wszystkim cytowanej, oraz własnego doświadczenia zawodowego autora przeprowadzono analizę będącą celem badań.

Podstawowe sposoby realizacji domów jednorodzinnych

Biorąc pod uwagę malejący stopień osobistego zaangażowania inwestora lub ostatecznego użytkownika w proces realizacji domów jednorodzinnych, sposoby realizacji obiektu zidentyfikowano i uszeregowano w następującej kolejności:

- Sposób gospodarczy: inwestor dużą część robót wykonuje osobiście, dążąc do oszczędności finansowych.
- Sposób zleceń częściowych: inwestor aktywnie uczestniczy w procesie inwestycyjnym, osobiście dobierając materiały i ekipy wykonawcze.
- Sposób zastępstwa inwestycyjnego: inwestor zleca wykonanie i nadzór nad całością robót innemu podmiotowi.
- Sposób deweloperski: w roli inwestora występuje deweloper, ostateczny użytkownik wybiera dom spośród dostępnych na rynku ofert.

Realizacja budynków sposobem gospodarczym

Sposób gospodarczy przy realizacji domów jednorodzinnych był często stosowany w latach poprzedzających przemiany ustrojowe w Polsce. Dotyczyło to w szczególności inwestorów o niższym statusie materialnym. Budownictwo indywidualne w tamtym okresie miało swoją specyfikę. Ważnym czynnikiem w były wówczas braki w zaopatrzeniu w materiały budowlane. Niedobory te skutkowały potrzebą wcześniejszego zgromadzenia dużej ilości materiałów – materiały kupowano często na zapas, kiedy była okazja ich nabycia – prowadziło to do obniżenia ich jakości przez niewłaściwe składowanie. Elementy drobnowymiarowe składowane były w stosach, wapno po zgaszeniu („lasowaniu”) na placu budowy prze-

chowywano w dołach i przykrywano gruntem, pręty zbrojeniowe umieszczone były na podkładach na wolnym powietrzu. Przechowywano też przez dłuższy czas cement, co było szczególnie niekorzystne, gdyż po kilku miesiącach ulegał on zbryleniu. Na jakość stosowanej wtedy mieszanki betonowej niekorzystnie wpływało również stosowanie piasku pochodzącego z własnych odkrywek, stosowanie gruzu z rozbiórek jako zamiennika kruszywa oraz ręczne dozowanie składników betonu.

Mało skomplikowane technologie sprawiały, że inwestor był w stanie osobiście, z pomocą biskich lub przy współudziale osób wykwalifikowanych, wykonać wiele robót, na przykład:

- ręczne wykopy pod fundamenty;
- wykonanie deskowań i betonowanie (fundamenty, stropy, wylewki itp.);
- produkcja części elementów drobnowymiarowych na placu budowy – pustaki żuzłobetonowe, płytki betonowe itp.; jakość tych elementów była niska;
- układanie podłóg – drewniane z desek, płytki i wykładziny z PCV itp.;
- deskowanie pod pokrycie dachowe i układanie prostych do wykonania rodzajów pokrycia, np. z papy lub z płyt azbestowo-cementowych;
- tapetowanie i malowanie.

Roboty wymagające większej wiedzy i doświadczenia (np. murowanie, zbrojenie stropów, tynkowanie, wykonanie więźby dachowej, montaż instalacji) wykonywane były przez wykwalifikowanych rzemieślników.

Domy realizowano metodą kolejnego wykonywania robót (por.: Rowiński 1982, s. 112-114), z tym że często z powodu braku środków finansowych czy materiałów budowa była na dłuższy czas przerywana. Realizacje nierzadko ciągnęły się latami. Miało to pewne korzyści: długi okres między wzniesieniem murów a ich otynkowaniem czy między tynkowaniem a malowaniem pozwala na naturalne pozbycie się przez elementy budowlane wilgoci technologicznej. Jednak pozostawienie niezabezpieczonych odpowiednio konstrukcji generuje procesy korozyjne. Na przykład wiele budynków wzniesionych w tamtym okresie nie posiada do dzisiaj okładzin ścian zewnętrznych, co sprzyja nadmiernej infiltracji powietrza i wody opadowej do wnętrza przegród.

Obecnie sposób gospodarczy jest jeszcze często stosowany przy realizacji robót remontowych. W przypadku nowych budynków sposób ten systematycznie zanika (por.: Omachel 2010). Głównym powodem takiego stanu rzeczy są znaczące zmiany w zakresie robót wykonywanych przez inwestora osobiście. Szeroki dostęp do materiałów oraz wdrożenie nowych technologii w zakresie produkcji i montażu elementów budowlanych doprowadziły do sytuacji, kiedy własnoręczne wykonywanie wielu czynności stało się nieopłacalne dla inwestora lub nawet szkodliwe dla budynku. Przykładowo:

- Nieopłacalne stało się przygotowanie betonu na budowie; beton towarowy wykonany w wytwórni posiada kontrolowane parametry i może być przetransportowany na miejsce wbudowania w określonym czasie.
- Brak konieczności gromadzenia materiałów na placu budowy, np. materiały drobnowymiarowe są paletowane i mogą być dostarczane w stosownym czasie

i w odpowiedniej ilości; można również za pomocą żurawia samochodowego przemieścić palety na strop wprost ze środka transportowego.

- Wiele elementów może być wykonywanych „na wymiar” i montowanych firmowo (często jest to warunkiem gwarancji); wymienić tutaj można stolarkę otworową, parapety, rolety okienne, elementy schodów itp.
- Duży asortyment gotowych materiałów workowanych (zaprawy, kleje) eliminuje konieczność dozowania składników na budowie.
- Obecnie stosowane systemy, np. dociepleń, izolacji lub pokryć dachowych, wymagają fachowego montażu dla uzyskania pożądanej jakości.

Należy też zauważyć wzrost znaczenia robót wykończeniowych. Dom przestał być tylko miejscem zamieszkania – zewnętrzne elewacje i wykończenie wnętrz posiadają obecnie coraz większe walory estetyczne i mają świadczyć o dobrym guście właścicieli budynku. Koszty robót wykończeniowych mogą obecnie przewyższać koszty robót stanu surowego. Aplikacja zmywalnych farb lateksowo-akrylowych, tapet winylowych, systemów tynków lub farb dekoracyjnych, estetycznych płytek z gresu polerowanego wymaga wiedzy i doświadczenia, co zawęża zakres prac, jakie jest w stanie wykonać inwestor we własnym zakresie bez obniżenia jakości robót. Stosowanie systemów wykończeniowych wymusza też większą dokładność robót murarskich i tynkarskich oraz odpowiednie przygotowanie podłoża (np. gładzie gipsowe).

Obecnie sposób gospodarczy w pewnym zakresie operacji budowlanych stosują przede wszystkim inwestorzy posiadający odpowiednią wiedzę i kwalifikacje, a przede wszystkim dostateczną ilość czasu wolnego od obowiązków rodzinnych i zawodowych (por.: <https://www.solbet.pl/...>). Stosowanie tego sposobu tylko w imię fałszywie pojętej oszczędności może prowadzić do problemów przy realizacji robót technologicznie późniejszych. Na przykład murowanie ścian bez odpowiednich kwalifikacji może doprowadzić do nierówności, zastosowania zbyt grubych spoin lub niezachowania geometrii, co sprawia problemy przy wykańczaniu ścian.

Realizacja budynków sposobem zleceń częściowych

Sposób zleceń częściowych charakteryzuje się tym, że inwestor, chociaż nie angażuje się fizycznie w pracę na budowie, poza prostymi czynnościami przygotowawczymi i porządkowymi, jest aktywnym uczestnikiem procesu budowlanego. Angażuje się w czynności administracyjne poprzedzające budowę, dokonuje wyboru użytych w trakcie budowy materiałów i technologii, zleca roboty na poszczególnych etapach realizacji wyspecjalizowanym firmom i dokonuje bieżącej kontroli. W minionych latach taki sposób wykonywania robót był charakterystyczny dla inwestorów o wyższym statusie materialnym. Obecnie jest powszechny. Skutkiem stosowania systemu zleceń może być skrócenie czasu procesu inwestycyjnego – szacuje się, że 80-90% inwestycji realizuje się całkowicie lub częściowo na kredyt, a wypłata kolejnej transzy kredytu uzależniona jest od realizacji określonego zakresu robót poprzedzających. Na tempo robót wpływają więc cechy osobowe in-

westora – umiejętność systematycznego oszczędzania lub skłonność do zadłużania się (por.: Stalończyk 2015, s. 10-15).

Poszczególne etapy robót zlecane są przez inwestora wykonawcy, często wybranemu na podstawie referencji innych inwestorów. Przykładowy podział na zlecenia częściowe dla podstawowego zakresu robót wygląda następująco:

- roboty ziemne z użyciem maszyn;
- roboty ogólnobudowlane (murarskie i betoniarskie); obejmują większość robót stanu surowego: betonowanie fundamentów, izolacje, wzniesienie murów, betonowanie stropów, kominy itp.;
- realizacja więźby dachowej;
- roboty dekarские i orynnowanie;
- montaż zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej;
- roboty instalacyjne: kilka firm specjalistycznych;
- roboty wykończeniowe, w tym ocieplenie i okładziny; mogą być zlecone jednemu wykonawcy lub rozłożone na kilka firm specjalistycznych.

Realizacja budynków sposobem zastępstwa inwestycyjnego

W sposobie zastępstwa inwestycyjnego inwestor, będący przyszłym użytkownikiem domu, nie angażuje się szczegółowo w proces realizacji, zlecając prowadzenie budowy generalnemu wykonawcy (w większości przypadków) lub innemu podmiotowi będącemu inwestorem zastępczym (por.: Kietliński, Janowska 2015, s. 22-27), który będąc odpowiedzialnym za całość, dobiera podwykonawców i decyduje o stosownej technologii wykonania. Inwestor w zasadzie przedstawia listę życzeń dotyczących końcowego efektu, mając na uwadze przede wszystkim funkcjonalność, estetykę i niekiedy też niskie koszty eksploatacji. Małe zaangażowanie inwestora wynikać może z braku czasu przy dużej zasobności portfela, braku wiedzy budowlanej lub dużej odległości działki budowlanej od aktualnego miejsca zamieszkania. W przypadku zapewnienia płynności finansowej inwestycja realizowana jest szybko. Wynika to przede wszystkim z działania inwestora zastępczego, który jeżeli jest generalnym wykonawcą, działając we własnym interesie, a niekiedy również z nacisków inwestora, musi zapewnić ciągłość pracy własnym pracownikom. Istnieje więc tutaj niebezpieczeństwo wykonywania zbyt dużej ilości prac równoległe, na przykład przy jednoczesnej pracy pracowników własnych generalnego wykonawcy i podwykonawców, co może skutkować zmniejszeniem możliwości kontroli jakości. Innym niebezpieczeństwem jest pokusa użycia przez wykonawcę materiałów o obniżonej jakości, szczególnie w przypadku tzw. robót zakrytych, gdyż inwestora interesuje głównie zewnętrzny końcowy efekt, a skutki błędów ukrytych ujawniają się po jakimś czasie lub w sytuacjach ekstremalnych (ulewy, duże mrozy itp.). Ważnym opracowaniem jest więc w tym przypadku rzetelnie wykonany kosztorys budowlany pełniący funkcję cenotwórczą, szacowania kosztów, nakładczą i rozliczeniową (Kościańska 2013, s. 99).

Utrzymanie właściwej jakości robót w budynkach realizowanych sposobem zastępstwa inwestycyjnego zależy więc w dużej mierze od wykonawców i podwykonawców – przede wszystkim od ich rzetelności i umiejętności organizacji pracy.

Zauważa się, że coraz więcej wykonawców poświęca doraźne korzyści na rzecz długofalowych zysków – rzetelne wykonanie pracy daje odpowiednie referencje ułatwiające pozyskanie kolejnych klientów.

Realizacja budynków sposobem deweloperskim

Deweloperski sposób realizacji budynków, w tym domów jednorodzinnych, rozwinął się w latach 90. XX wieku. Deweloper, realizując inwestycję, ma w zamyśle sprzedaż z zyskiem zrealizowanego obiektu, często zawierając z przyszłymi użytkownikami umowę przedsprzedaży. Sposobem deweloperskim realizowane są często planowe osiedla – domów wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych – czyli zespoły obiektów powtarzalnych, co jest korzystne z punktu widzenia zmniejszenia kosztów jednostkowych.

Planową działalność deweloperską prowadzą najczęściej firmy budowlane, biura projektowe, pośrednicy nieruchomości, banki, fundusze inwestycyjne itp. (Kania 2004, s. 60). Zdarzają się też przypadki, kiedy firma lub inwestor indywidualny staje się deweloperem, niejako okazjonalnie, na przykład:

- Firma wykonawcza, posiadając wolne moce przerobowe i dostęp do materiałów po cenach hurtowych, buduje domy na wcześniej zakupionych działkach niejako na zapas, aby w okresach mniejszej liczby zleceń uniknąć przestojów w pracy firmy.
- Inwestor indywidualny, posiadając działkę w atrakcyjnej lokalizacji, buduje dom lub zespół budynków z myślą o ich sprzedaży wraz z działką na warunkach korzystniejszych niż sprzedaż niezabudowanej działki.
- Inwestor, posiadając działkę w atrakcyjnej turystycznie miejscowości, buduje duży dom, niekiedy w stylu regionalnym, który dzieli na tzw. apartamenty z myślą o ich sprzedaży klientom na potrzeby pobytów wypoczynkowych.

Z oferty deweloperów klienci korzystają w przypadku braku czasu lub umiejętności samodzielnego prowadzenia budowy czy też chęci lub konieczności posiadania budynku w określonej lokalizacji.

Zakup budynku u dewelopera jest wygodnym dla przyszłego użytkownika sposobem pozyskania domu jednorodzinnego. Należy jednak pamiętać, że celem dewelopera jest osiągnięcie zysku, co przy dużej konkurencji na rynku generuje niebezpieczeństwo ograniczania kosztów budowy przez stosowanie tańszych, często nieodpowiednich materiałów lub niewłaściwych technologii. Wymienić tutaj można znane przypadki stosowania gazobetonu o zbyt małej gęstości na ściany zewnętrzne, stosowania płyt kanałowych na stropy (niebezpieczeństwo klawiszowania płyt) lub zbyt małych przekrojów elementów więźby dachowej. Klient dewelopera ma niewielki wpływ na formę budynku i użyte materiały – podejmuje więc pewne ryzyko związane z tą formą zakupu. Z drugiej strony deweloper również musi wkalkulować ryzyko braku zbytu na część realizowanych obiektów lub ich sprzedaży po cenach niższych niż zakładane.

Budynki realizowane przez dewelopera rzadko sprzedawane są w stanie wykonanym. W większości przypadków sprzedający oferuje obiekt w tzw. stanie deweloperskim (por.: Glinecki 2013), w którym najczęściej:

- Elewacja zewnętrzna jest całkowicie wykończona, w nawiązaniu do działki i budynków sąsiednich.
- Wnętrze budynku jest pozostawione do wykończenia przez kupującego.
- Instalacja doprowadzona jest do pomieszczeń, bez wskazania punktów poboru.

Odbiór budynku w stanie deweloperskim pozwala na swobodne kształtowanie rozmieszczenia urządzeń i wykończenia wewnątrz przez użytkownika końcowego, istnieje jednak niebezpieczeństwo sporu między klientem a deweloperem w przypadku ujawnienia się wad ukrytych w późniejszym czasie (por.: Bigoszewski 2012). Rozmówcy szacują, że stan deweloperski obejmuje 40-60% kosztów budowy, w zależności od standardu wykończenia.

Analiza wad i zalet sposobów realizacji budynków jednorodzinnych

W Tabeli 1 zestawiono charakterystyczne cechy dla analizowanych wcześniej sposobów realizacji.

Tabela 1. Cechy charakterystyczne sposobów realizacji budynków jednorodzinnych

Cecha	Sposób gospodarczy	Sposób zleceń częściowych	Sposób zastępstwa inwestycyjnego	Sposób deweloperski
Czy inwestor jest ostatecznym użytkownikiem?	Tak	Tak	Tak	Nie, inwestorem jest deweloper
Kto pozyskuje działkę budowlaną?	Inwestor	Inwestor	Inwestor	Deweloper
Kto załatwia formalności administracyjne?	Inwestor, ew. projektant	Inwestor, ew. projektant	Inwestor, ew. zastępca inwestycyjny	Deweloper
Kto decyduje o doborze materiałów i wykonawców?	Inwestor	Inwestor	Zastępca inwestycyjny	Deweloper
Jaki jest wkład pracy fizycznej inwestora (użytkownika)?	Duży	Niewielki lub żaden	Brak	Brak
Kto dokonuje bieżącej kontroli wykonawstwa?	Inwestor	Inwestor	Zastępca inwestycyjny, ew. inspektor nadzoru	Inspektor nadzoru dewelopera
Kto dokonuje częściowego odbioru robót?	Kierownik budowy, ew. przy udziale inwestora	Kierownik budowy, ew. przy udziale inwestora	Kierownik budowy, ew. przy udziale inspektora nadzoru	Kierownik budowy, ew. przy udziale inspektora nadzoru

Źródło: Opracowanie własne

Oczywiście zestawione w *Tabeli 1* sposoby realizacji mają charakter modelowy, a rzeczywiste realizacje mogą wykazywać własne cechy różniące się od charakterystycznych dla danego sposobu, dlatego ustalenie procentowego udziału każdego ze sposobów realizacji w ogólnej liczbie realizowanych budynków jest trudne (por.: Rybarczyk 2015). Rozmówcy szacują ten udział z pewną rozbieżnością, dlatego poniżej podano przedziały, w których mieszczą się szacowane przez nich wartości:

- sposób gospodarczy – 5-15% realizacji, większy udział na terenach wiejskich;
- sposób zleceń częściowych – 30-50% realizacji;
- sposób zastępstwa inwestycyjnego – 15-30% realizacji;
- sposób deweloperski – 25-40% realizacji, wyraźnie więcej w granicach administracyjnych miast lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

W *Tabeli 2* zestawiono zalety i wady analizowanych sposobów z punktu widzenia inwestora lub ostatecznego użytkownika budynku, natomiast w *Tabeli 3* przedstawiono najważniejsze czynniki mające wpływ na wybór określonego sposobu przez inwestora lub ostatecznego użytkownika. Jak można zauważyć, analizując przedstawione zestawienia, duże zaangażowanie inwestora w proces budowy wynika nie tylko z jego cech osobowych i chęci obniżenia kosztów, ale jest również związane z koniecznością znalezienia czasu, jeżeli nawet nie na zaangażowanie fizyczne, to na bieżącą kontrolę. Czynnikiem decydującym o zmniejszeniu tego zaangażowania może być brak wiedzy budowlanej i przede wszystkim brak czasu często związany z koniecznością zarobkowania, co może prowadzić do pozostawienia dbałości o jakość robót w gestii podmiotów niezależnych od ostatecznego użytkownika.

Tabela 2. Zalety i wady sposobów realizacji budynków jednorodzinnych

Sposób realizacji	Podstawowe zalety	Podstawowe wady
Sposób gospodarczy	Redukcja kosztów robocizny (por.: Jurasz (b.r.)), możliwość bieżącej kontroli prac, nabycie wiedzy praktycznej	Wydłużenie czasu budowy, możliwe błędy wynikające z braku wiedzy
Sposób zleceń częściowych	Swoboda w doborze rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych, możliwość bieżącej kontroli prac	Konieczność angażowania się w proces budowlany na każdym etapie realizacji, w tym w czynności administracyjne
Sposób zastępstwa inwestycyjnego	Duża oszczędność czasu, swoboda w wyborze	Zwiększenie kosztów własnych, brak szczegółowej wiedzy na temat zastosowanych rozwiązań, ograniczona możliwość kontroli
Sposób deweloperski	Duża oszczędność czasu, możliwość wyboru gotowych obiektów spośród oferowanych na rynku lub planowanych do realizacji	Brak wpływu na proces realizacji obiektu, niemożność identyfikacji wad ukrytych

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 3. Czynniki mające wpływ na wybór sposobu realizacji budynków jednorodzinnych

Sposób realizacji	Najważniejsze czynniki determinujące wybór
Sposób gospodarczy	Niedobór środków finansowych, mała odległość miejsca budowy od miejsca zamieszkania, dobra wiedza budowlana, doświadczenie w pracach budowlanych
Sposób zleceń częściowych	Chęć swobodnego kształtowania przyszłego miejsca zamieszkania, duże zaangażowanie, duża lub wystarczająca wiedza budowlana
Sposób zastępstwa inwestycyjnego	Zasobność środków finansowych, wysokie dochody z własnej pracy zawodowej, możliwy brak lub niewielka wiedza budowlana, znaczna odległość miejsca budowy od miejsca zamieszkania
Sposób deweloperski	Brak czasu, chęć szybkiego posiadania domu, brak lub niewielka wiedza budowlana, dom jako sposób lokaty kapitału

Źródło: Opracowanie własne

Podsumowanie

Osobiste zaangażowanie inwestora w proces budowy domu ma decydujący wpływ na sposób realizacji budynku. Przeprowadzona analiza wykazała, że w okresie ostatniego półwiecza zaszły w tym zakresie duże zmiany. Gospodarczy sposób realizacji budowy domów jednorodzinnych zanika z powodu zmian w technologiach budowlanych i ogólnego wzrostu poziomu oczekiwań inwestorów odnośnie walorów funkcjonalności i estetyki. Coraz częściej inwestora interesuje końcowy efekt użytkowy i wizualny uzyskany jak najmniejszym nakładem finansowym. Fizyczne zaangażowanie inwestora w czynności na budowie stało się nieopłacalne wobec konieczności posiadania coraz bardziej specjalistycznej wiedzy praktycznej potrzebnej do wbudowania systemowych elementów budowlanych bez niebezpieczeństwa pogorszenia jakości robót. Aktywność inwestora przejawia się obecnie przede wszystkim w wykonywaniu działań decyzyjnych, nadzorczych i kontrolnych. Brak czasu często związany z zasobnością środków finansowych (duże zaangażowanie we własną pracę zawodową) może spowodować, że nawet te działania są zlecane podmiotom wyspecjalizowanym w tego typu czynnościach. Skutkować to może brakiem wiedzy inwestora (ostatecznego użytkownika) na temat faktycznie zastosowanych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych (szczególnie w przypadku robót zakrytych). Krańcowym przypadkiem jest w tym kontekście sposób deweloperski realizacji budynków, który z punktu widzenia ostatecznego użytkownika przypomina zakup gotowego produktu, wybranego spośród dostępnych na rynku.

Zdaniem autora najlepszym obecnie sposobem realizacji domu jednorodzinnego jest sposób zleceń częściowych, z dopuszczeniem osobistego wykonywania przez inwestora mniej odpowiedzialnych prac. Aktywny inwestor ma świadomość, z czego budynek jest wzniesiony i jak pracuje. Wiedza ta jest bezcenna w przypadku późniejszej przebudowy, modernizacji lub w sytuacjach awaryjnych.

Literatura

1. Bigoszewski K. (2012), *Wady ukryte budynków a odpowiedzialność dewelopera*, http://www.eporady24.pl/wady_ukryte_budynkow_a_odpowiedzialnosc_dewelopera.pytania,4,54,5051.html (dostęp: 28.10.2016).
2. Glinecki B. (2013), *Stan deweloperski – czyli w jakim standardzie odbierzemy mieszkanie albo dom?*, <http://www.umowadeweloperska.pl/artykuly-lista/stan-deweloperski-jaki-standard/> (dostęp: 28.10.2016).
3. <https://www.solbet.pl/organizacja-budowy/czy-warto-dzisiaj-budowac-dom-sposobem-gospodarczym,news,58,79.php?p=4> (dostęp: 27.10.2016).
4. Jurasz Ł. (b.r.), *Budowa domu metodą gospodarczą*, <https://www.archipelag.pl/aktualnosci?Article=budowa-domu-metoda-gospodarcza.html> (dostęp: 28.10.2016).
5. Kania K. (2004), *Działalność deweloperska na przykładzie nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie”, nr 649.
6. Kietliński W., Janowska J. (2015), *Proces inwestycyjny w budownictwie*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
7. Kościańska I. (2013), *Znaczenie dokumentacji kosztorysowej w procesie inwestycyjnym*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej. Zarządzanie”, nr 12.
8. Omachel R. (2010), *Budować najlepiej systemem gospodarczym*, <http://nieruchomosci.dziennik.pl/artykuly/77714,budowac-najlepiej-systemem-gospodarczym.html> (dostęp: 25.10.2016).
9. Rowiński L. (1982), *Organizacja produkcji budowlanej*, Arkady, Warszawa.
10. Rybarczyk T. (2015), *Jakim systemem budować. System gospodarczy czy zlecony*, <http://ladnydom.pl/budowa/7,124030,19017202,jak-dobrze-zaplanowac-budowe-jakim-systemem-budowac.html> (dostęp: 25.10.2016).
11. Stalończyk I. (2015), *Zarządzanie finansami gospodarstw domowych*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej. Zarządzanie”, nr 18.

IMPACT OF INVESTOR'S INVOLVEMENT ON REALIZATION SYSTEM OF INDIVIDUAL HOUSES

Abstract: The article depicts types of currently applied realization systems of individual houses depending of the degree of personal involvement of the investor (final user) in the investment process. Individual parameters, advantages and disadvantages and choice determining factors have been determined for every identified system of realization. Changes in investor's approach towards building process within the latest years and their causes, including implementation of new technologies, lack of spare time and the development of complex building services-offering market have been analyzed. Interviews with professionals, analyses of literature, as well as author's professional experience were the basis of the work.

Keywords: individual houses, organization of construction works, management of building projects