# 5 popularnych metod prowadzenia budowy – jaki jest ich wspólny mianownik?

**Prowadzenie budowy w Polsce podlega ściśle określonym przepisom prawa budowlanego, które regulują proces projektowania, wykonawstwa oraz nadzoru nad realizacją inwestycji. Metody prowadzenia budowy różnią się w zależności od skali projektu, rodzaju obiektu oraz dostępnych zasobów. Wybór odpowiedniej ma kluczowe znaczenie dla efektywnego przeprowadzenia procesu budowlanego zgodnie z obowiązującymi normami i standardami. Z biznesowego punktu widzenia, w każdym przypadku zasadne jest zatrudnienie inwestora zastępczego, który jako profesjonalista będzie dbał o interesy Inwestora na każdym etapie budowy.**

Jak wynika z raportu Spectis „Rynek budowlany w Polsce 2023-2028 – analiza 16 województw”, łączna wartość 960 największych realizowanych i planowanych inwestycji w Polsce wynosi obecnie około 865 miliardów złotych. To o 175 mld zł więcej niż w roku 2022[[1]](#footnote-1). Są wśród nich inwestycje kubaturowe, publiczne o charakterze mieszkalnym i komercyjnym czy projekty mixed-use, łączące w sobie cechy wielu obiektów.

Wskaźnik koniunktury w lipcu 2023 był najlepszy od stycznia zeszłego roku[[2]](#footnote-2), co pozwala firmom budowlanym z większym optymizmem spoglądać w przyszłość. To także dobry moment dla inwestorów, by przyjrzeć się bliżej najbardziej popularnym metodom prowadzenia budów w Polsce.

## Tradycyjna metoda generalnego wykonawstwa

Metoda GW polega na zatrudnieniu jednego generalnego wykonawcy – wyłanianego zwykle w drodze przetargu – który pełni rolę zarządcy i nadzoruje cały proces budowlany od początku do końca. To on organizuje podwykonawców, dostawców i nadzoruje postępy prac, co może ułatwić proces koordynacji działań i komunikacji między różnymi podmiotami, a także proces rozliczeń.

Na generalnym wykonawcy spoczywa także odpowiedzialność za wykonane prace i ich jakość, co z jednej strony jest zaletą, jednak z drugiej, może zwiększać ryzyko, gdyby pojawiły się problemy lub komplikacje w trakcie budowy. – W przypadku wyboru tej metody realizacji przedsięwzięcia budowlanego inwestor ma ograniczoną kontrolę nad wyborem podwykonawców, co może wpłynąć na jakość prac. – zauważa Andrzej Przesmycki, CEO Project Management, firmy zajmującej się wspieraniem inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego: od wstępnych analiz, przez projektowanie, po nadzór budowlany. – W tej sytuacji zatrudnienie inwestora zastępczego, który nadzoruje postępy prac Generalnego Wykonawcy i zapewnia terminowe ukończenie projektu zgodnie z ustalonym budżetem, to wyraz rozważnej oceny ryzyka ze strony Inwestora oraz działania z myślą minimalizacji potencjalnych zagrożeń. – dodaje.

## *Design & Build*, czyli zaprojektuj i wybuduj

W tej metodzie projektowanie i budowa zachodzą równolegle. Wszystkie działania – począwszy od fazy projektu budowlanego, a skończywszy na wybudowaniu samego obiektu – są prowadzone przez jednego głównego wykonawcę, co może skrócić czas budowy i zminimalizować ryzyko sporów między różnymi podmiotami. Metoda zaprojektuj i wybuduj opiera się na założeniu, że Wykonawca tworzy część dokumentacji przetargowej i wykonawczej jednocześnie z opracowywaniem projektu budowlanego i uzyskiwaniem niezbędnych zezwoleń na budowę. To pozwala na szybkie przejście do realizacji pierwszych etapów prac budowlanych nawet bez pełnej dokumentacji przetargowej czy wykonawczej.

Niewątpliwie główną zaletą tego podejścia – obok oszczędności czasu – jest posiadanie gwarancji na zarówno projektowanie, jak i wykonawstwo w rękach jednego podmiotu. Warto podkreślić, że w przypadku błędów projektowych, to Wykonawca ponosi konsekwencje. Z kolei wadą tej metody jest ograniczona możliwość bezpośredniej kontroli nad detalami projektowymi. Kosztorys, na którym opiera się kontrakt z Wykonawcą, jest przygotowany na podstawie projektu koncepcyjnego lub samych wytycznych, co często implikuje wybór najbardziej ekonomicznych rozwiązań technicznych, a ograniczeniem dla Inwestora może być brak elastyczności we wprowadzaniu zmian do projektu.

## Metoda zarządzania budową

Construction Management to metoda, w której oddziela się zarządzanie budową od samej budowy. Firma zarządzająca budową (Construction Manager, w skrócie CM) jest odpowiedzialna za nadzór nad projektem, wybór wykonawców i koordynację prac oraz rozliczenia. To pozwala na bardziej szczegółową kontrolę nad procesem budowy.

W ramach tego systemu realizacja inwestycji opiera się na strategii wypracowanej przez Construction Managera, który pełni rolę zarządczą. Opracowaniem projektu koncepcyjnego, budowlanego i przetargowego zajmuje się biuro projektowe, działające na zlecenie Inwestora. – Różnica w porównaniu do metody generalnego wykonawstwa polega na tym, że poszczególne pakiety dokumentacji przetargowej są przygotowywane w różnym czasie, zgodnie z harmonogramem robót i sekwencją przetargów dla wykonawców, specjalizujących się w danym obszarze robót, np. roboty ziemne, fundamentowe itd. – tłumaczy Andrzej Przesmycki z Project Management. – Ważne jest również, że ten system umożliwia kontrolowanie na bieżąco zmian w projekcie, co pozwala na wprowadzanie modyfikacji, niemniej z ograniczonym wpływem na koszty i czas realizacji. – dodaje.

O skali i trudności zarządzania w tej metodzie niech świadczy fakt, że Construction Manager w imieniu Inwestora musi podpisać średnio od 50 do 150 umów z różnymi wykonawcami i dostawcami (od ochrony i wywozu nieczystości po zakontraktowanie prac konstrukcyjnych).

## Budowa metodą pakietową

Można powiedzieć, że jest to „odchudzona” wersja CM. Inwestor zastępczy dzieli całokształt prac budowlanych na kilka głównych pakietów. Przeważnie należą do nich: prace konstrukcyjne, wykończeniowe, instalacje sanitarne, elektryczne oraz roboty drogowe. Zaletą tej metody jest szybkość zarzadzania zmianą w projekcie oraz mniejsze koszty niż w metodzie GW. Wadą mogą być z kolei spory na stykach poszczególnych pakietów.

## Budowa na zlecenie

Metoda budowy na zlecenie, znana również jako *Build to Own* (BTO) lub *Build to Suit* (BTS), to podejście do realizacji projektów budowlanych, w którym Inwestor zleca deweloperowi stworzenie nieruchomości według ściśle określonych specyfikacji i wymagań. To deweloper bierze na siebie odpowiedzialność za cały proces budowy, rozpoczynając od opracowania projektu aż po dostarczenie gotowego budynku. Ma obowiązek dostosować projekt do indywidualnych potrzeb i wymagań Inwestora, który może określić konkretne parametry, funkcje czy układ przestrzenny nieruchomości.

Metoda budowy na zlecenie jest wybierana często przez tych Inwestorów, którzy nie posiadają gotowej działki budowlanej, ale mają jasno określone potrzeby i oczekiwania dotyczące nieruchomości. Inwestorzy cenią ją za możliwość stworzenia nieruchomości zgodnie z własnymi oczekiwaniami oraz za przejęcie przez dewelopera odpowiedzialności za cały proces budowlany, co może zminimalizować zaangażowanie zlecającego w szczegóły techniczne. – Niemniej konieczność współpracy z deweloperem i pozostawienie mu dużej swobody w projektowaniu może wiązać się z ograniczoną kontrolą nad poszczególnymi aspektami budowy. – zauważa z Andrzej Przesmycki z Project Management. – Dlatego inwestorzy często decydują się na zatrudnienie inwestora zastępczego, który dba o wszelkie szczegóły, działając w najlepiej pojętym interesie swojego zleceniodawcy. Plusem tej metody jest również możliwość różnej formy finansowania inwestycji: od zapłaty w transzach po wynajem długoterminowy.

Także w przypadku realizowania inwestycji budowlanych za pomocą tej metody – podobnie jak wszystkich wymienionych – współpraca z inwestorem zastępczym jest powszechnie stosowaną praktyką. A to ze względu na liczne korzyści, jakie wynikają z zatrudnienia wyspecjalizowanej kadry zarządzającej. Inwestor zastępczy pełni niejako rolę głównego kierownika całego procesu inwestycyjnego, który czuwa nad całością prac – rozpoczynając od koncepcji projektowych, poprzez etapy projektowania, wykonawstwa, aż do finalnego odbioru obiektu.

1. <https://termomodernizacja.pl/co-budujemy-w-polsce-najwieksze-prowadzone-inwestycje-budowlane/> [↑](#footnote-ref-1)
2. [https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/koniunktura/koniunktura/koniunktura-w-przetworstwie-przemyslowym-budownictwie-handlu-i-uslugach-2000-2023-lipiec-2023,4,75.html](https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/koniunktura/koniunktura/koniunktura-w-przetworstwie-przemyslowym-budownictwie-handlu-i-uslugach-2000-2023-lipiec-2023%2C4%2C75.html) [↑](#footnote-ref-2)