



Monitoring projektów – czy dostajemy to, za co płacimy?

Jonathan Steer, Dyrektor Działu Doradztwa Budowlanego w CBRE

Jak to zwykle bywa z tego rodzaju pytaniami, wszystko zależy od perspektywy, z której na daną kwestię patrzymy. Istnieje wiele sytuacji, które mogą wymagać skorzystania z monitoringu projektu. Zazwyczaj jest on warunkiem uzyskania kredytu na finansowanie realizacji inwestycji, ale może wystąpić także wtedy, gdy najemcy, nabywcy, sponsorzy lub inne strony zainteresowane realizacją projektu życzą sobie niezależnego monitoringu inwestycji deweloperskich.

Rozważymy typową sytuację, w której monitorowanie projektu ma na celu zabezpieczenie finansowania realizacji inwestycji oraz praktyki obecnie funkcjonujące na polskim rynku. Siłą rzeczy, jest to ogólna, subiektywna opinia oparta na własnych obserwacjach. Wiele dużych międzynarodowych instytucji nie reaguje na negatywne praktyki polskiego rynku.

Jedną z unikalnych cech typowych umów Monitoringu Projektu jest to, że są one zazwyczaj regulowane przez umowę trójstronną, pomiędzy kredytodawcą, kredytobiorcą i inspektorem projektu. Wszystkie strony mają określone swoje cele i stanowiska, ale kto w stosunku do kogo ma obowiązek dochowania staranności?

RICS nawiązuje do tej kruchej równowagi w wytycznych dla członków RICS dokonujących monitoringu inwestycji, jednakże jedynie nieliczne umowy odwołują się do tych wytycznych mających ucieleśniać najlepsze rynkowe praktyki.



Śmiem twierdzić, że inspektor projektu ma przede wszystkim obowiązek dochowania staranności (jest to zazwyczaj ustalone w umowie) w stosunku do kredytodawcy, i właśnie ta interpretacja jest prezentowana w definicji monitoringu projektów podanej przez RICS: "Ochrona interesów klienta poprzez identyfikowanie ryzyk związanych z nabyciem udziałów w inwestycji, która pozostaje poza bezpośrednią kontrolą ze strony klienta oraz doradzanie w ich kwestii".

Obowiązek dochowania staranności wobec kredytodawcy jest naruszany przez sposób, w jaki konstruowane są umowy a także przez popularny ostatnio trend, aby to kredytobiorca był stroną dominującą przy wyborze inspektora projektu. Kredytobiorca jest odpowiedzialny za opłacenie usług inspektora projektu, co zazwyczaj wlicza się do kosztów uzyskania kredytu. Konflikt interesów okazuje się sięgać jeszcze głębiej, jeżeli weźmiemy pod uwagę fakt, że inspektor projektu zazwyczaj zobowiązany jest dostarczyć niezależną opinię dotyczącą kompetencji dewelopera - tego samego, który płaci za tę opinię!

Na polskim rynku wiele jest przypadków, gdy inspektor projektu jest również bezpośrednio zaangażowany w projekt, co jest jednoznacznym przykładem konfliktu interesów.

Jako że to kredytobiorca jest stroną płaćcą, oczywistym jest, że chce on płacić możliwie jak najmniej, ale jednocześnie wystarczająco dużo, aby umożliwić wypłaty finansowania. Aby utrzymać się na rynku, firmy zajmujące się monitoringiem projektów były zmuszone zmniejszyć swoje koszty do minimum. Udało im się to osiągnąć korzystając z pracowników niższego szczebla i poświęcając minimum środków. Nie jest to najkorzystniejszą sytuacją dla Kredytodawcy, który polega na ocenie ryzyka i raportach inspektora projektu.

Zgodnie z najlepszymi praktykami RICS dotyczącymi wyboru inspektora projektu „potencjalna wartość dodana, którą dana osoba

może wnieść do projektu jest kluczowym czynnikiem przy decyzji o wyborze na stanowisko. Wybór oparty jedynie o kryterium cenowe może nie gwarantować optymalnego rozwiązania pod względem stosunku jakości do ceny.”

Niewątpliwie, obecny trend rynkowy w kwestii powoływania inspektorów projektu nie jest zgodny z najlepszymi praktykami i sam w sobie stanowi ryzyko dla kredytodawcy.

Jakie w takim razie jest rozwiązanie? Zmiana strukturalna w sposobie powoływania inspektorów projektu oraz rygorystyczne sprawdzanie czy nie występuje konflikt interesów. Kredytodawcy nie mogą już dłużej zrzekać się odpowiedzialności za wybór inspektorów projektu; muszą przejąć bezpośrednią kontrolę nad ich wyznaczaniem i jednocześnie być ich głównymi płatnikami. Leży to w ich własnym interesie.

KONTAKTY

Więcej informacji odnośnie rynków nieruchomości komercyjnych:

CBRE Doradztwo i Badania Rynku:

Joanna Mroczek
Dyrektor
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
t: +48 22 544 8061
e: joanna.mroczek@cbre.com

Konrad Heidinger
Konsultant
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
t: +48 22 544 8002
e: konrad.heidinger@cbre.com

CBRE Doradztwo Budowlane:

Jonathan Steer
Dyrektor
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
t: +48 22 544 8038
e: jonathan.steer@cbre.com

+ FOLLOW US



[GOOGLE+](#)



[FACEBOOK](#)



WWW.CBRE.PL

Research and Consulting

Niniejszy raport został przygotowany przez Dział Doradztwa i Badań Rynku CBRE w Polsce, będący częścią CBRE Global Research and Consulting – sieci doświadczonych konsultantów oraz ekspertów zajmujących się badaniem rynku nieruchomości komercyjnych, dostarczających raporty rynkowe, prognozy ekonometryczne oraz rozwiązania doradcze dla inwestorów oraz najemców z całego świata.

Disclaimer

CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.