

## Prawidłowe przygotowanie inwestycji – klucz do powodzenia przedsięwzięcia

Miniony rok zamknął się dla Polski rekordową sumą inwestycji zagranicznych, wynoszącą 14,7 mld USD. Jednak w przeliczeniu na głowę mieszkańca, wciąż osiągamy dużo gorsze wyniki w przyciąganiu kapitału, niż nasi sąsiedzi – Czesi czy Węgrzy. W najnowszym raporcie Banku Światowego „Doing Business” jesteśmy na 75 miejscu. Podkreślić warto, że w stosunku do roku ubiegłego oznacza to spadek o jedno miejsce w tabeli – ale już w kategorii „Starting Business” przesunęliśmy się z miejsca 99 na 114. W dół ciągną Polskę wciąż te same słabe punkty: przewlekłość procedur sądowych, niewydolność administracji, czas rejestracji podmiotów gospodarczych i zmian własności nieruchomości. Jednak rankingi tworzone w oparciu o metodologię nakierowaną na stworzenie pewnego ogólnego i uśrednionego obrazu rzeczywistości nie mogą być podstawą do decyzji o inwestycji określonego rodzaju w konkretnym czasie i w konkretnym miejscu. Przebieg każdej inwestycji jest inny i choć powtarzają się w nim stale te same elementy, sukces przedsięwzięcia zależy od wielu czynników. Jedno nie ulega wątpliwości: czym więcej czasu i nakładów poświęcono na czynności związane z przygotowaniem i zarządzaniem procesem inwestycyjnym przed jego rozpoczęciem, tym mniejsze prawdopodobieństwo „wpadki”. Szczególnie z perspektywy kancelarii prawnych, prowadzących kompleksową obsługę dużych projektów inwestycyjnych, wyraźnie widać, jak wielkie znaczenie dla terminowej realizacji inwestycji typu „greenfield” ma dokonana z wyprzedzeniem ocena lokalnych warunków oraz prawidłowe przygotowanie ram prawnych dla procesu inwestycyjnego.

### Od czego zacząć?

Oczywiście wybór lokalizacji i wstępna analiza warunków ekonomicznych to decyzja biznesowa. Warto jednak przeprowadzić wstępny audyt prawny już na tym etapie. Klarowny stan prawny nieruchomości, na których inwestycja ma być realizowana, to jeden z warunków *sine qua non* jej terminowego zakończenia. Dobrze też zadbać od razu o wstępną analizę uwarunkowań prawnych, dla przyszłego wniosku o pozwolenie na budowę, obejmującą nie tylko przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych, ale również dla terenów z nimi sąsiadujących. Pozwoli to również bardziej realistycznie ocenić czas potrzebny do uzyskania pozwolenia.

Zarejestrowanie przez zagranicznego inwestora spółki-córki w Polsce to moment definitywnego „wejścia” w proces inwestycyjny. Warto jednak poczekać z tym krokiem do momentu zakończenia negocjacji z władzami samorządowymi i ostatecznego wyboru miejsca inwestycji. Pomimo negatywnych ocen wystawianych Polsce przez BS, dobrze przygotowane założenie i rejestracja spółki z o.o. rzadko kiedy trwa dłużej niż 3 tygodnie. Z tego względu nie warto też polecać praktykowanego czasem kupowania „gotowej” spółki z o.o. Przy obecnym czasie trwania i kosztach rejestracji, oszczędność jest tak naprawdę żadna, często natomiast „kupuje się” przy okazji konieczność dokonywania zmian w umowie spółki. Ewentualne umowy inwestycyjne wynegocjowane przed rejestracją zawrzeć może – jeżeli polska spółka jeszcze nie powstała – zagraniczna spółka-matka, która następnie sędzieje wynikające z nich prawa i obowiązki na nowy podmiot (można też zawrzeć taką klauzulę od razu w umowie). Zakładając spółkę dobrze jest też mieć gotową koncepcję jej przyszłego dokapitalizowania – pozwoli to inkorporować do umowy spółki odpowiednie postanowienie dotyczące kapitału docelowego, pożyczek i dopłat.

Kwestią niestety często pomijaną przez inwestorów jest odpowiednie przygotowanie umów inwestycyjnych z władzami lokalnymi lub agencjami rozwoju regionalnego. Negocjacje takie toczą się zazwyczaj na bardzo wczesnym etapie

przygotowań, a korzystne warunki, jakie gotowa jest zaoferować gmina, mogą niekiedy przesłonić delikatną kwestię prawnego zagwarantowania wykonalności takiej umowy. Tym bardziej że – z czego zagraniczni inwestorzy zwykle nie zdają sobie sprawy – w Polsce powodzenie inwestycji zależy nie od lokalnych uwarunkowań politycznych, te zaś lubią się zmieniać nagle i często...

### Pomoc publiczna i zagadnienia publicznoprawne

Optymalnie, kiedy decyzja o korzystaniu z pomocy publicznej przygotowana jest równoległe z poszukiwaniami lokalizacji. Moment składania odpowiednich wniosków bądź zawierania umów inwestycyjnych można wówczas zsynchronizować z rejestracją spółki i rozpoczęciem procedury nabywania nieruchomości. Wybór formy pomocy publicznej, z jakiej zamierza skorzystać inwestor, oraz rozpoznanie możliwości jej uzyskania są niezbędne, aby móc prawidłowo oszacować jej udział w całości długofalowego finansowania projektu. Zarazem, z uwagi na wielorakie formy pomocy publicznej – w grę wchodzi zarówno fundusze unijne, jak i pomoc przyznawana na szczeblu centralnym i samorządowym – konieczna jest ich kompleksowa analiza, obejmująca także zakres obowiązków związanych z otrzymaniem pomocy. Ten element przygotowań inwestycji powinien zostać dokonany odpowiednio wcześniej i wymaga zaangażowania wyspecjalizowanej firmy konsultingowej lub kancelarii prawnej dysponującej odpowiednimi specjalistami.

Również założenie spółki wymagać może uwzględnienia przepisów prawa publicznego, jeżeli zaplanowana działalność wymaga koncesji lub zezwoleń. Niezależnie od konieczności odpowiednio wczesnego rozpoczęcia procedury prowadzącej do ich uzyskania, należy też wziąć pod uwagę, że uzyskanie zezwolenia na prowadzenie niektórych rodzajów działalności wiązać się może z dodatkowymi, niebagatelnymi kosztami (np. konieczność uzyskania gwarancji bankowej bądź innych zabezpieczeń).

### Koordynacja – klucz do sukcesu

Faza przygotowawcza inwestycji wymaga równoległego podejmowania wielu działań zarówno w znajdującej się za granicą centrali, jak i bezpośrednio na miejscu. Rejestracja spółki, negocjacje z samorządem, starania o pomoc publiczną, badanie stanu faktycznego i prawnego terenów inwestycyjnych „dzieją się” jednocześnie i często podlegają różnym działom firmy-matki. Zarazem dla większości inwestorów jest to moment zbyt wczesny, aby oddelegować na stałe do Polski głównego menedżera projektu, odpowiedzialnego za całość. Może to rzutować negatywnie na właściwe przygotowanie projektu, zwłaszcza jeśli kompetencje w centrali zostaną podzielone pomiędzy zbyt wiele osób. Doświadczenie uczy, że najsprawniej realizowane projekty, to te, w których inwestor zadbał o centralne sterowanie projektem, przy jednoczesnym zapewnieniu bieżącej koordynacji przygotowań przez jeden, obecny już na miejscu podmiot (na przykład za pośrednictwem kancelarii prawnej oferującej tego typu usługi). Takie „lokalne stanowisko koordynacyjne”, dysponujące ściśle określonym zakresem samodzielności i klarownym kanałem komunikacyjnym z zagraniczną centralą, zapewnia kompleksowe zarządzanie procesem przygotowawczym i jest w stanie odpowiednio szybko reagować na pojawiające się problemy. Lepiej zaś – jak wiadomo – zapobiegać, niż ponosić koszty związane z usuwaniem tego, czemu się zapobiec nie udało.

### Jacek Sokołowski

Dr Jacek Sokołowski, doktorat na Uniwersytecie Ruprechta-Karola w Heidelbergu, jest szefem działu obsługi Klienta Niemieckojęzycznego w Kancelarii Nikiel i Zacharzewski s.c. w Krakowie; obecnie zajmując się m.in. obsługą inwestycji MAN-a w Niemczech.

## DEWELOPERZY/ NOWE INWESTYCJE ALLCON OSIEDLA

# Partner godny zaufania – Allcon Osiedla

**W związku z trwającą prosperitą na rynku nieruchomości, kluczowe znaczenie dla firm działających w tym sektorze ma znajomość panujących trendów, a z tym wiąże się budowanie przewagi konkurencyjnej w oparciu o wiedzę, która umożliwi sprostanie oczekiwaniom potencjalnych klientów. Według badań przeprowadzonych przez Gemius SA wśród internautów, 43% z nich decyduje się na zakup nowego „M” u firm deweloperskich. Dla tej grupy nabywców najważniejszymi kryteriami przy wyborze firmy są wiarygodność (94%), terminowość (93%) oraz warunki gwarancji (90%).**

Te same badania wykazały, iż największa ilość respondentów (45%) wskazała firmę Allcon Osiedla Sp. z o.o. jako wiarygodnego dewelopera z Trójmiasta. – Na taki wynik wpłynęło na pewno 17 lat funkcjonowania firmy na rynku nieruchomości – mówi Alina Łuczycycka, dyrektor generalny Allcon Osiedla. – Nie bez znaczenia jest też dotrzymanie przez nas terminów realizacji, krótki czas od rozpoczęcia budowy do jej zakończenia oraz współpraca między siostrzanymi spółkami Grupy Allcon – dodaje. Na wiarygodność marki Allcon wpływają też dokładne przygotowanie założeń techniczno-ekonomicznych przedsięwzięcia inwestycyjnego, pełna jego obsługa oraz potwierdzone certyfikatami technologiczne europejskim poziomem. – Posiadany przez Allcon SA certyfikat ISO 9001 jest potwierdzeniem faktu, iż przyjęte przed laty zasady zarządzania okazały się skuteczne i zgodne z międzynarodową normą – zapewnia Alina Łuczycycka.

– Dodatkowo posiadany przez Allcon SA certyfikat ISO 14001 daje naszym klientom gwarancję, że zarządzanie środowiskowe firmy obejmuje zarówno projektowanie, jak i generalne wykonawstwo obiektów budowlanych – uzupełnia. Dla potencjalnych klientów czynnikami decydującymi o zakupie mieszkania od dewelopera są cena, a także lokalizacja inwestycji. Spółka jest prekursorem w Trójmieście, jeśli chodzi o przekształcanie terenów poprzemysłowych w mieszkaniowe. W Gdańsku-Oliwie Allcon, jako pierwszy spośród deweloperów, zdecydował się na przeprowadzenie rekultywacji terenów po Polifarbie i przekształcenie ich w przestrzeń mieszkalną.

O zaufaniu klientów do firmy świadczy też zainteresowanie tych pierwszych aktualnymi realizacjami Allcon. W Gdańsku-Oliwie powstaje osiedle „Nova Oliva” zlokalizowane nieopodal centrum, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Takie umiejscowienie zapewni mieszkańcom bezpośredni dostęp do środków komunikacji miejskiej i zagwarantuje bliskość rozwiniętej miejskiej infrastruktury. Zróżnicowana oferta mieszkań na osiedlu zapewni dużą rozpiętość cenową lokali, dzięki czemu oferta Allconu trafi do szerokiej grupy klientów.

– W przygotowaniu jest też konstrukcja zabytkowego dworku „Białe Dwory” w Gdyni-Orłowie – informuje Alina Łuczycycka. – Dworek położony jest w pobliżu morza, z widokiem na zatokę, co stanowi o jego niepowtarzalnej atrakcyjności. W planach, poza re-

konstrukcją historycznej architektury dworku, jest także zastąpienie pokoiw hotelowych luksusowymi apartamentami.

Aby sprostać potrzebom rynku Grupa Allcon, oprócz powierzchni mieszkaniowych, realizuje również powierzchnie biurowe w budynkach inteligentnych. Przy ul. Łużyckiej powstaje centrum biznesu – Łużycka Centrum Park – złożone z pięciu biurowców klasy A o łącznej powierzchni nadziemnej 30 tys. m<sup>2</sup> z parkingami podziemnymi i naziemnymi miejscami postojowymi. Inwestorem przedsięwzięcia jest Allcon Investment Properties Sp. z o.o. Jednym z najemców pierwszego z budynków, który zostanie oddany do użytku pod koniec 2007 r., będzie Grupa Allcon.

Wyrazem uznania dla Allconu jest nie tylko zaufanie klientów, ale również licznie przyznawane spółce nagrody. W tegorocznej edycji konkursu „Czas Gdyni” wyróżnienie za „Najlepszą gdynską inwestycję roku 2006” przyznano firmie Allcon Osiedla za realizację zespołu mieszkaniowo-usługowego „REDŁOWSKA KASKADA” w Gdyni.

Allcon SA znalazł się również w finale X edycji konkursu Pomorska Nagroda Jakości 2006, gdzie zdobył Nagrodę Specjalną Wojewody Pomorskiego.

– W zdobywanie nagród, budowanie marki, zaufania klientów i wiarygodności firmy zaangażowane są wszystkie spółki Grupy Allcon – podkreśla dyrektor Alina Łuczycycka – To stanowi o naszej sile i pozycji na rynku.

**Agnieszka Lempart**

## DEWELOPERZY/ WILLE MIEJSKIE W WARSZAWIE

# Mała willa w wielkim mieście

**Popularny w Europie Zachodniej, a powoli wkraczający do Polski trend, polegający na budowaniu małych domów mieszkalnych, tzw. willi miejskich, pojawił się w Warszawie przy ulicach Pustuleckiej 12 oraz Wołodyjowskiego 51. Ten rodzaj budownictwa, sprzyjający nawiązywaniu więzi sąsiedzkich, propagowany jest przez firmę deweloperską STRUCTUR CONCEPT Sp. z o.o.**

Firma specjalizuje się w budowie domów wielorodzinnych oraz osiedli jednorodzinnych o wysokich walorach architektonicznych i wysokim standardzie. Prezesem firmy jest Robert Karski, architekt posiadający duże doświadczenie przy projektach realizowanych w Niemczech oraz USA.

Obecnie realizowane są: willa miejska na Bielanach przy uli-

cy Bajana, gdzie sprzedana jest już większość mieszkań, oraz osiedle 23. domów, głównie w zabudowie bliźniaczej przy ul. Kuropatwy. Lokalizacja w niedalekiej odległości od Lasu Kabackiego i zachowanie drzewostanu nadają działkom niepowtarzalny charakter. Bliskość ulicy Puławskiej zapewnia łatwy dojazd do centrum Warszawy.

Jak mówi Robert Karski: – Rola dewelopera jest trudna, gdyż jednocześnie trzeba być architektem, budowniczym, menadżerem, psychologiem i sprzedawcą. Deweloper odpowiada za produkt, który sam nie do końca wytwarza. Staje się to szczególnie skomplikowane

w czasach trudnego rynku wykonawcy i materiałów budowlanych. Można powiedzieć, że my kształtujemy, a nie produkujemy mieszkania – mówi prezes Karski.

Firma, będąc członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, stara się, aby negocjowa-



Zabudowa bliźniacza przy ul. Kuropatwy 32



Willi miejska przy ul. Wołodyjowskiego 51