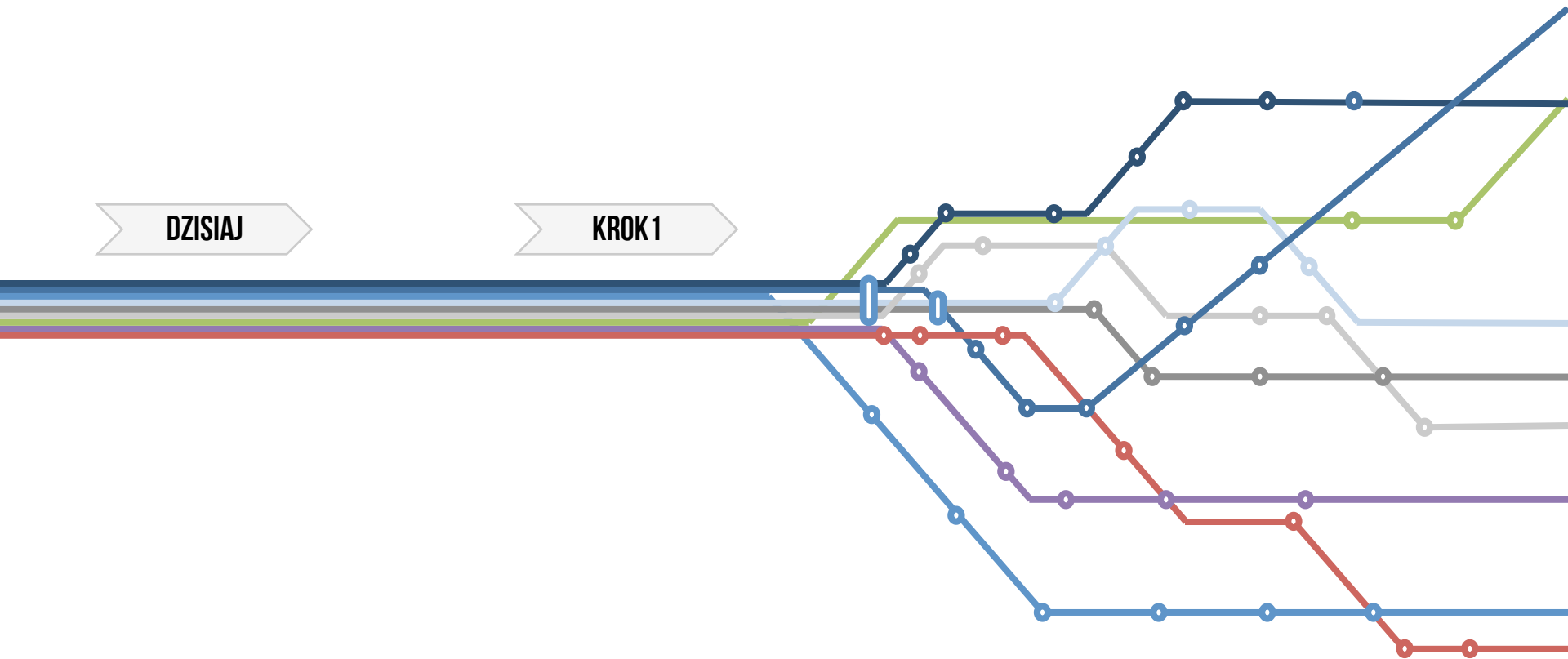


Prezentacja dla Forum Rynku Nieruchomości w Aglomeracji Wrocławskiej

Metody realizacji prac aranzacyjnych

Listopad 2016



SZANOWNI PAŃSTWO

Mamy przyjemność przedstawić Państwu, krótką prezentację dotyczącą różnych metod aranżacji powierzchni biurowej.

Mamy nadzieję, że wiedza ta umożliwi państwu o wiele większą swobodę oraz komfort przy podejmowaniu decyzji w przedmiotowym zakresie, poprzez wcześniejsze uwzględnienie wymienionych aspektów.

W przypadku jakichkolwiek pytań, nasi współpracownicy są do państwa dyspozycji w celu rozwiania wszelkich wątpliwości.

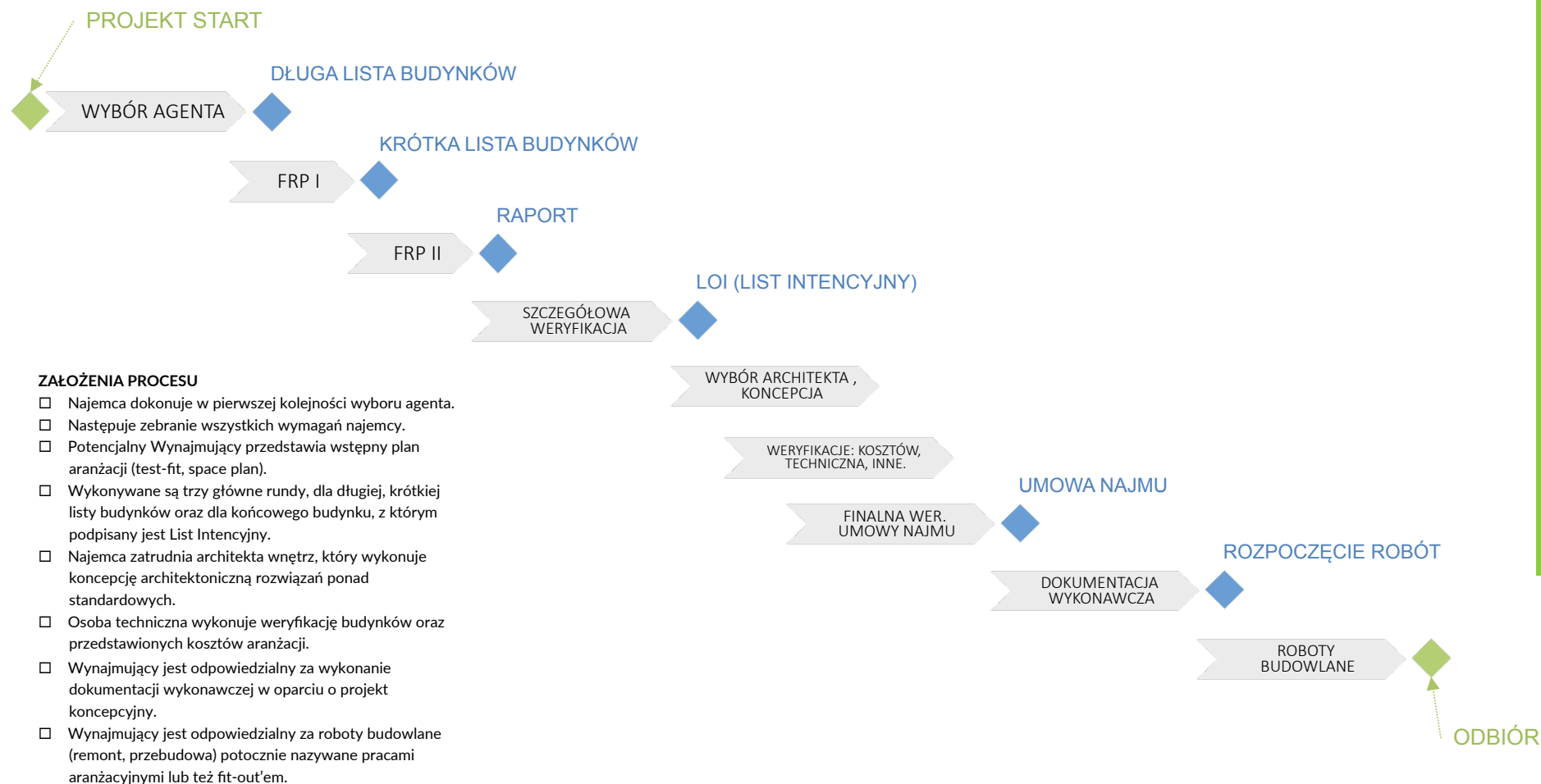


Spis treści

1. Proces komercjalizacji w czasie
2. Struktura procesu komercjalizacji
3. Kryteria mające wpływ na sposób realizacji
4. Metody realizacji prac aranżacyjnych
5. Podziękowania



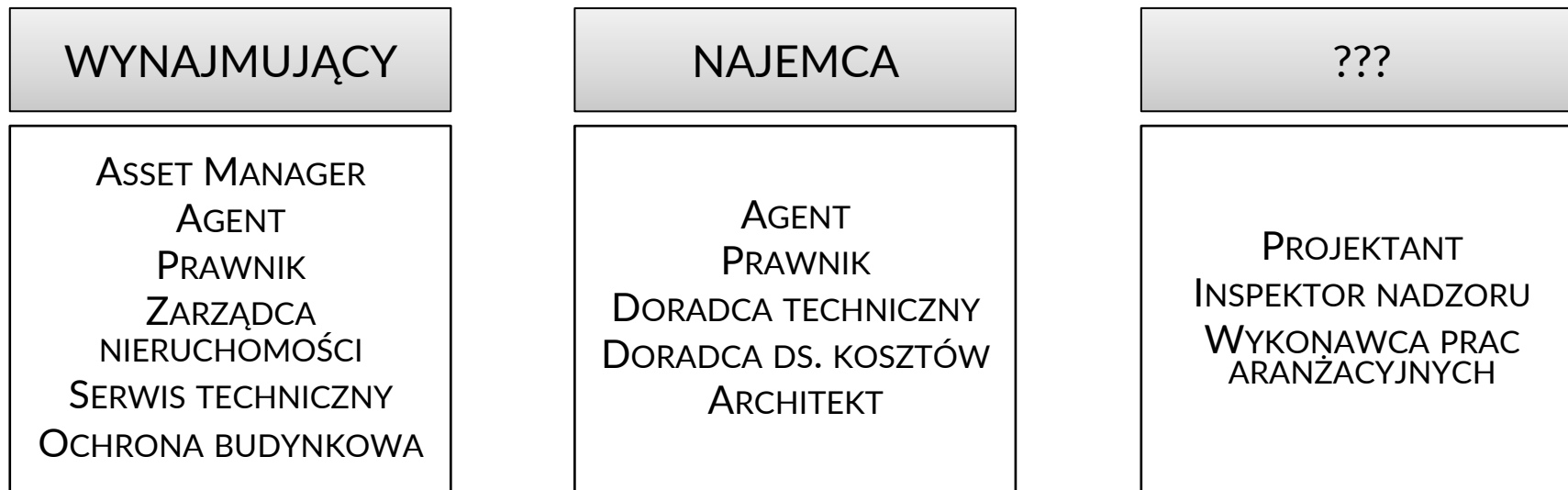
PROCES KOMERCJALIZACJI W CZASIE



ZAŁOŻENIA PROCESU

- ❑ Najemca dokonuje w pierwszej kolejności wyboru agenta.
- ❑ Następuje zebranie wszystkich wymagań najemcy.
- ❑ Potencjalny Wynajmujący przedstawia wstępny plan aranżacji (test-fit, space plan).
- ❑ Wykonywane są trzy główne rundy, dla długiej, krótkiej listy budynków oraz dla końcowego budynku, z którym podpisany jest List Intencyjny.
- ❑ Najemca zatrudnia architekta wnętrz, który wykonuje koncepcję architektoniczną rozwiązań ponad standardowych.
- ❑ Osoba techniczna wykonuje weryfikację budynków oraz przedstawionych kosztów aranżacji.
- ❑ Wynajmujący jest odpowiedzialny za wykonanie dokumentacji wykonawczej w oparciu o projekt koncepcyjny.
- ❑ Wynajmujący jest odpowiedzialny za roboty budowlane (remont, przebudowa) potocznie nazywane pracami aranżacyjnymi lub też fit-out'em.

STRUKTURA PROCESU KOMERCJALIZACJI



“Everything must be made as simple as possible. But not simpler.”

Albert Einstein



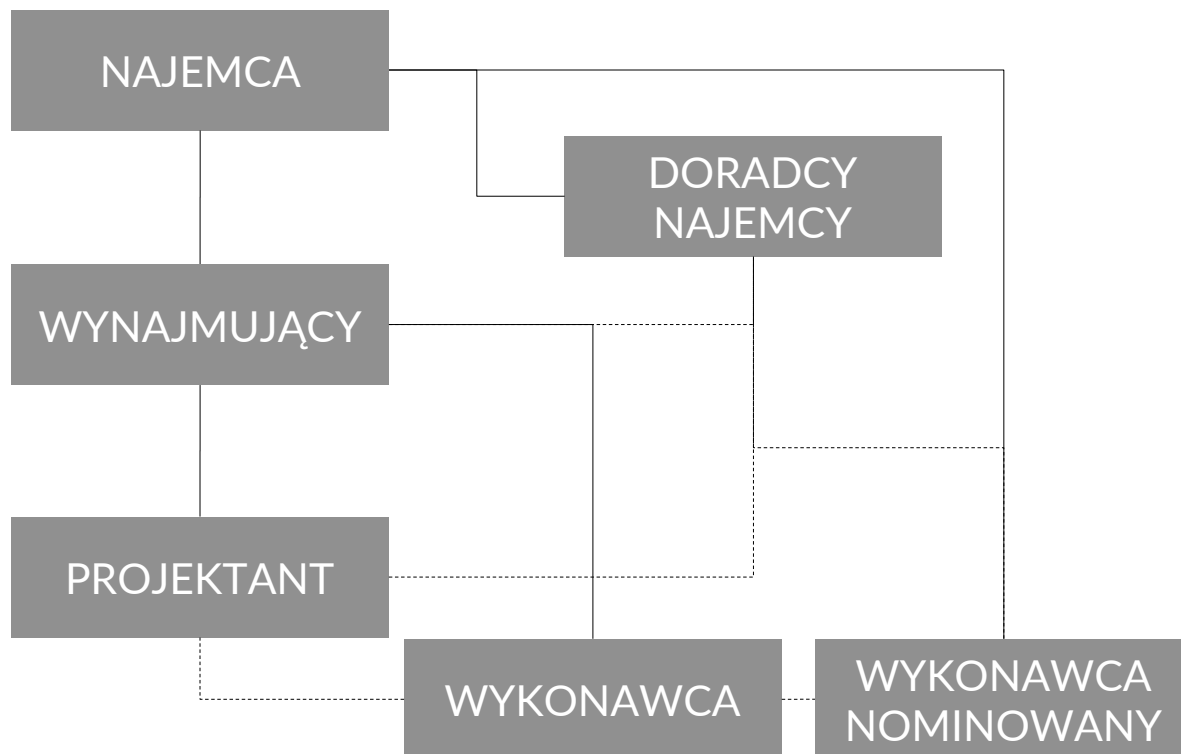
KRYTERIA MAJĄCE WPŁYW NA SPOSÓB REALIZACJI

**GŁÓWNYMI ELEMENTAMI MAJĄCYMI
ZNACząCY WPŁYW NA PODJĘCIE DECYZJI
ODNOŚNIE SPOSOBU REALIZACJI CAŁEGO
PROCESU ARANŻACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ
W OPARCIU O UMOWĘ NAJMU SĄ:**

- ✓ Nowy najem / renegotjacja istniejącej umowy najmu;
- ✓ Czas realizacji projektu;
- ✓ Ilość posiadanych informacji na czas podpisania umowy najmu;
- ✓ Stopień kontroli procesu projektowania przez Najemcę;
- ✓ Stopień kontroli procesu wykonawstwa przez Najemcę;
- ✓ Poziom wymaganych informacji od Najemcy na czas rozpoczęcia robót aranżacyjnych;
- ✓ Liczba podwykonawców nominowanych przez Najemcę;
- ✓ Etapowość projektu;



METODY REALIZACJI PRAC ARANŻACYJNYCH



————— RELACJA OPARTA O PODPISANĄ UMOWĘ

- - - - - RELACJA OPERACYJNA NA BUDOWIE

POTENCJALNE ZALETY:

- Małe zaangażowanie Najemcy w cały proces realizacji;
- Minimalizacja ryzyka w zakresie ewentualnych kosztów wynikających z błędów projektowych;
- Minimalizacja ryzyka w zakresie ewentualnych kosztów wynikających z błędów realizacji;
- Stały czas realizacji projektu;

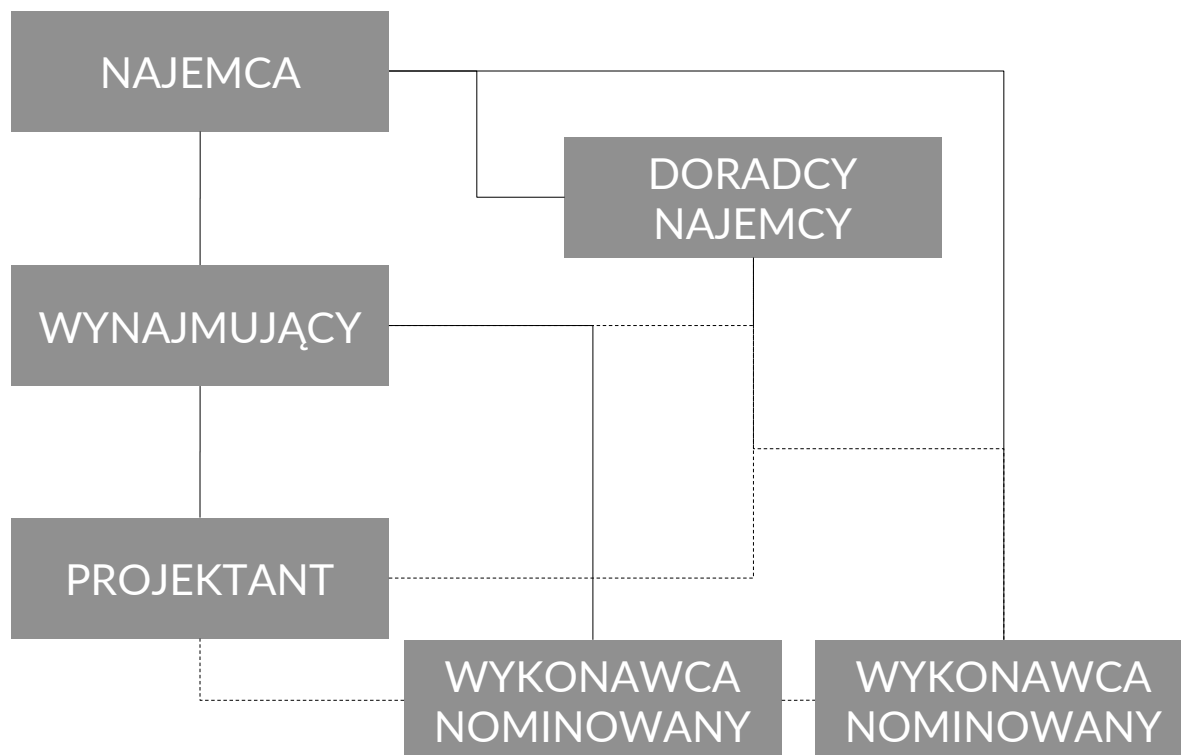
POTENCJALNE WADY:

- Niska kontrola jakości przez Najemcę;
- Niska kontrola czasu realizacji budowy przez Najemcę;
- Wysokie ryzyko wprowadzania zmian do projektu po podpisaniu umowy;
- Wysokie ryzyko zmiany kosztów wynikające z błędnie przekazanych wytycznych na etapie negocjacji umowy, podyktowane początkową fazą i brakiem samej umowy najmu;
- Wysokie ryzyko wzrostu kosztów wszelkich robót dodatkowych – np. Powstałych jako wytyczne projektowe po podpisaniu umowy najmu;
- Stały czas realizacji projektu;

RYZIKO:

- NISKIE RYZYKO W ZAKRESIE CZASU;
- ŚREDNIE RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW;
- WYSOKIE RYZYKO BRAKU KONTROLI JAKOŚCI WYKONYWANYCH PRAC;
- WYSOKIE RYZYKO WPROWADZANIA EWENTUALNYCH ZMIAN;

METODY REALIZACJI PRAC ARANŻACYJNYCH



————— RELACJA OPARTA O PODPISANĄ UMOWĘ

- - - - - RELACJA OPERACYJNA NA BUDOWIE

POTENCJALNE ZALETY:

- Małe zaangażowanie Najemcy w cały proces realizacji;
- Minimalizacja ryzyka w zakresie ewentualnych kosztów wynikających z błędów projektowych;
- Minimalizacja ryzyka w zakresie ewentualnych kosztów wynikających z błędów realizacji;
- Wysoki poziom realizacji projektów przez Wykonawcę;
- Duży pośredni wpływ na Wykonawcę przez Najemcę;
- Niskie ryzyko wzrostu kosztów wszelkich robót dodatkowych – np. Powstałych jako wytyczne projektowe po podpisaniu umowy najmu;

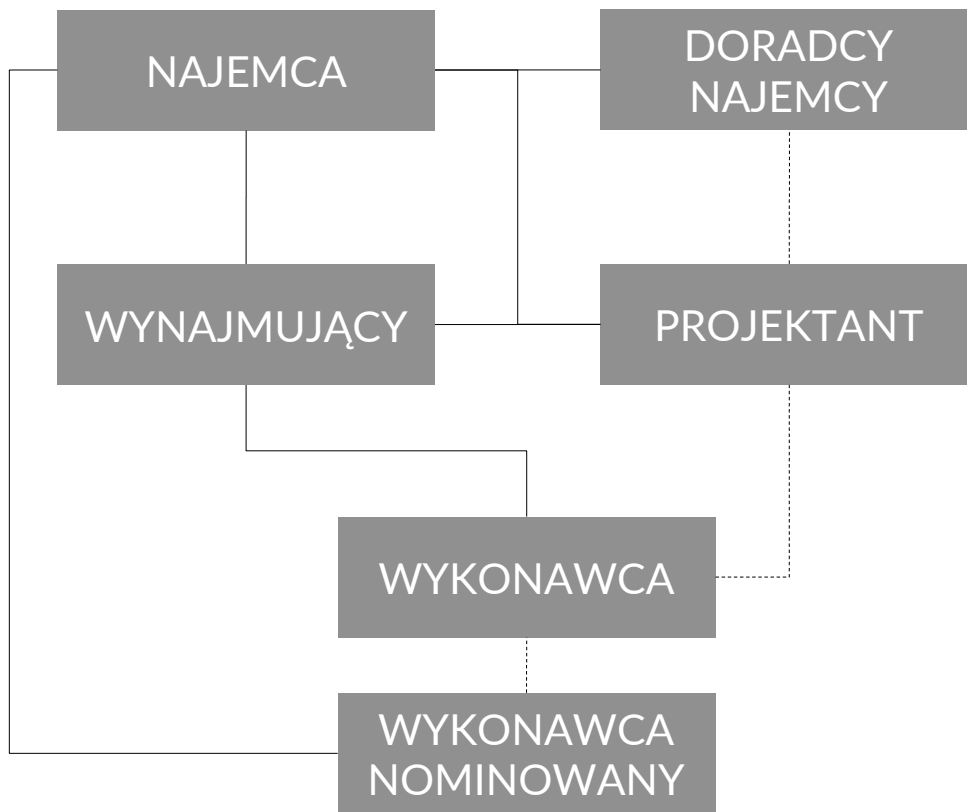
POTENCJALNE WADY:

- Średnie ryzyko zmiany kosztów wynikające z błędnie przekazanych wytycznych na etapie negocjacji umowy, podyktowane początkową fazą i brakiem samej umowy najmu;

RYZYKO:

- NISKIE RYZYKO W ZAKRESIE CZASU
- ŚREDNIE RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW
- WYSOKIE RYZYKO BRAKU KONTROLI JAKOŚCI WYKONYWANYCH PRAC

METODY REALIZACJI PRAC ARANŻACYJNYCH



———— RELACJA OPARTA O PODPISANĄ UMOWĘ

- - - - - RELACJA OPERACYJNA NA BUDOWIE

POTENCJALNE ZALETY:

- Małe zaangażowanie Najemcy w cały proces realizacji;
- Dobra kontrola jakości prac projektowych przez Najemcę;
- Minimalizacja ryzyka w zakresie ewentualnych kosztów wynikających z błędów realizacji;
- Możliwość wpływu na czas realizacji projektu;
- Możliwość wprowadzania zmian projektowych w całym etapie realizacji projektu;

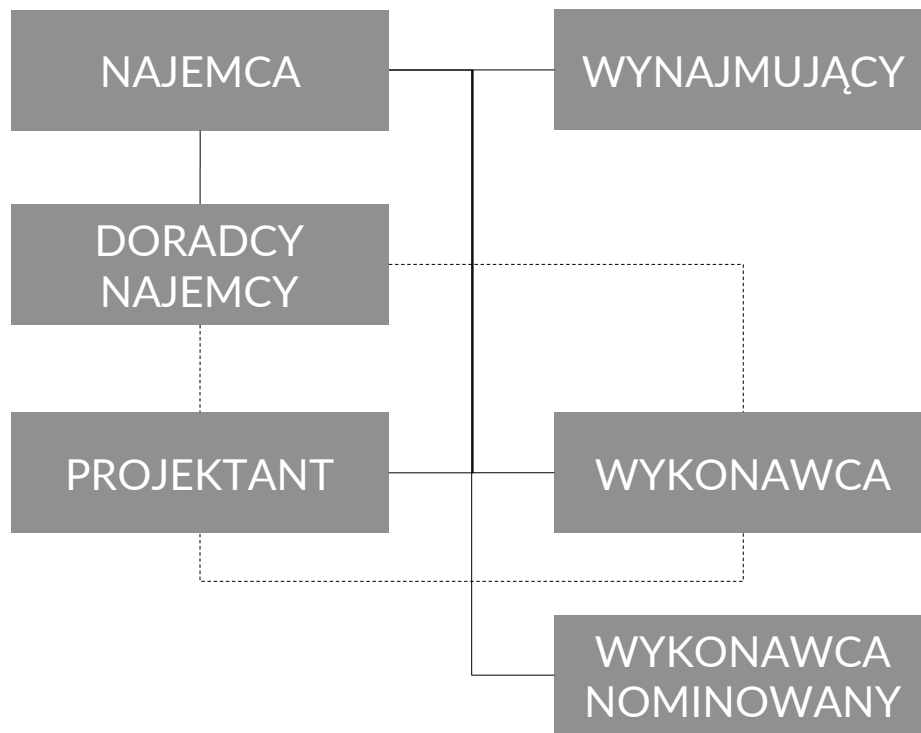
POTENCJALNE WADY:

- Ryzyko wzrostu kosztów wynikających z błędów projektowych;
- Niska kontrola czasu realizacji budowy przez Najemcę;
- Średnie ryzyko zmiany kosztów wynikające z błędnie przekazanych wytycznych na etapie negocjacji umowy, podyktowane początkową fazą i brakiem samej umowy najmu;
- Średnie ryzyko wzrostu kosztów wszelkich robót dodatkowych – np. powstałych jako wytyczne projektowe po podpisaniu umowy najmu;

RYZYKO:

- NISKIE RYZYKO W ZAKRESIE CZASU;
- NISKIE RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW;
- ŚREDNIE RYZYKO BRAKU KONTROLI JAKOŚCI WYKONYWANYCH PRAC;
- ŚREDNIE RYZYKO WPROWADZANIA ZMIAN DO PROJEKTU;

METODY REALIZACJI PRAC ARANŻACYJNYCH



———— RELACJA OPARTA O PODPISANĄ UMOWĘ

- - - - - RELACJA OPERACYJNA NA BUDOWIE

POTENCJALNE ZALETY:

- Średnie zaangażowanie Najemcy w cały proces realizacji;
- Dobra kontrola jakości prac projektowych przez Najemcę;
- Dobra kontrola jakości prac wykonawczych przez Najemcę;
- Kontrola ryzyka w zakresie ewentualnych kosztów wynikających z błędów realizacji;
- Duży wpływ na czas realizacji projektu;
- Duża swoboda możliwości wprowadzania zmian do projektu na każdym etapie;

POTENCJALNE WADY:

- Ryzyko wzrostu kosztów wynikających z błędów projektowych;
- Niska kontrola czasu realizacji budowy przez Najemcę;
- Średnie ryzyko zmiany kosztów wynikające z błędnie przekazanych wytycznych na etapie negocjacji umowy, podyktowane początkową fazą i brakiem samej umowy najmu;
- Średnie ryzyko wzrostu kosztów wszelkich robót dodatkowych – np. powstałych jako wytyczne projektowe po podpisaniu umowy najmu;

RYZYKO:

- NISKIE RYZYKO W ZAKRESIE CZASU;
- NISKIE RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW;
- NISKIE RYZYKO WPROWADZANIA ZMIAN;
- NISKIE RYZYKO BRAKU KONTROLI JAKOŚCI WYKONYWANYCH PRAC;

Dziękujemy za uwagę.



AGNIESZKA KAWĘCKA

tel. kom.: +48 534 610 630

@: agnieszka.kawecka@reesco.pl



TOMASZ TYLEC

tel. kom.: +48 666 560 860

@: tomasz.tylec@reesco.pl



ARTUR WINNICKI, MRICS, CCIM

tel. kom.: +48 604 100 100

@: artur.winnicki@reesco.pl