

Kwalifikacja: zarządzanie projektami budowlanymi

Menadżer budowy musi być wszechstronny, odporny na stres, dobry w negocjacjach. Nie musi być wcale budowlanцем.

Mówi Piotr Legerski, Arkada Inwestycje spółka z o.o., Kraków

– Dla kogo pracuje zarządca projektami budowlanymi?

– To jest stanowisko stworzone pod potrzeby deweloperów lub struktury urzędowe. Chodzi o menedżera budowy, kogoś, kto dla inwestora wypracuje zysk z budowy.

– Co należy do jego obowiązków?

– Znaleźć teren pod inwestycje. Przygotować biznes plan z analizą chłonności, czyli: co można na tym terenie zrealizować, czy np. osiedle mieszkaniowe czy hotele. Potem oszacować nakłady na inwestycje, sprawdzić i przygotować wycenienie kosztów oraz zająć się marketingiem. Jeżeli obliczenia wykażą, że inwestycja ma szanse i właściciel do niej przystąpi, zadaniem menedżera budowy będzie rozpocząć przygotowania do tej inwestycji. Wystąpi o warunki do zabudowy, rozpocznie i przeprowadzi konkurs na projekt. Rozpocznie procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę, będzie nadzorował jej realizację. Zakończy protokołem odbioru przez nadzór budowlany gotowej inwestycji.

– Trochę dużo, jak na jednego człowieka.

– Ale ja to robię na trzech budowach jednocześnie. I jestem samoukiem – z wykształcenia jestem chemikiem. Wielu menedżerów dużych budow, to ludzie, którzy nie kształcili się na budownictwie. Znam marketingowców, lekarzy i nauczycieli, którzy się tym zajmują z dużym powodzeniem.

– Po co ta kwalifikacja?

– Żeby inwestor wiedział, czego się spodziewać po kandydacie na menedżera budowy. Żeby nie musiał podejmować ryzyka, a potem się przekonywać na własnej skórze, że jakiś np. budowlaniec, nie poradził sobie z marketingiem albo odwrotnie. Ta kwalifikacja zresztą jest taką przepustką dla ludzi już pracujących na budowach kilka lat do skoku z pensji 4 tys. zł miesięcznie na ponad 10 tys. zł.

– Jaki musi być menedżer budowy?

– Wszechstronny, nie da się ukryć. Musi znać prawo budowlane i cywilne, umieć szacować koszty, znać się na technikach negocjacyjnych oraz na marketingu. No i musi być bardzo odporny na stres i umieć pracować pod presją czasu.

Menedżera budowy powinna też cechować duża wyobraźnia – musi rozplanować działania w taki sposób, żeby nie było przestoju, żeby wszystko się toczyło zgodnie z prawem, ale też jak najszybciej. Trzeba dobrze znać szczegóły, żeby poukładać odpowiednio poszczególne etapy pracy.

No i doskonale orientować się w procedurach administracyjnych.

– Jakie wykształcenie jest potrzebne?

– Moim zdaniem wyższe, magisterskie. Choć w tej chwili wielu wśród nas ma wykształcenie średnie – wie wtedy już na pewno techniczne. Jednak nie wyobrażam sobie powierzać swój majątek komuś, kto zrobił tylko licencjat. Nawet jeśli – co wiem – Francuzi twierdzą, że do tego wystarczy znać podstawy pisania i czytania. Nie wiem jednak, jak ostatecznie zostanie to zapisane w projekcie kwalifikacji.

– Co panu, chemikowi, pomogło wdrożyć się w tę pracę?

– Inteligencja. Zaczynałem jako spółdzielca w latach 80., jeszcze na studiach, teraz jestem deweloperem, prowadzę z żoną i czterema współpracownikami firmę, która wykonuje zlecenia np. na wielorodzinne obiekty i osiedla.