

# Analiza Projektów Budowlanych - Raport dla Zarządu

Niniejszy raport przedstawia szczegółową analizę 7 projektów budowlanych realizowanych przez ProBuild Solutions Sp. z o.o. w 2024 roku. Obejmuje analizę rentowności, identyfikację ryzyk oraz rekomendacje dotyczące poprawy efektywności realizacji przyszłych projektów.

Firma ProBuild Solutions specjalizuje się w realizacji projektów budowlanych o różnej skali - od remontów obiektów publicznych po duże inwestycje infrastrukturalne. W analizowanym okresie firma realizowała projekty o łącznej wartości 297,2 mln PLN.



by **Wojciech Zwiefka**



# Przegląd Projektów Rentownych

## Centrum Handlowe "Galeria Miejska"

Budowa centrum o powierzchni 25 000 m<sup>2</sup> z parkingiem podziemnym. Projekt zakończony z miesięcznym opóźnieniem, przy rentowności 3,33%.

Główne ryzyka: opóźnienia w dostawach materiałów, problemy z pozwoleniami, wzrost cen stali o 8%.

## Remont Szkoły Podstawowej Nr 15

Kompleksowy remont obejmujący wymianę instalacji i termomodernizację. Projekt zrealizowany zgodnie z harmonogramem i budżetem.

Główne ryzyka: napięty harmonogram, potencjalne odkrycie azbestu, warunki atmosferyczne.

## Osiedle "Zielone Wzgórze"

Budowa 5 budynków mieszkalnych (120 mieszkań) z infrastrukturą. Projekt w trakcie realizacji z niewielkim opóźnieniem.

Główne ryzyka: wydłużony proces uzyskiwania pozwoleń, problemy geologiczne, wzrost cen materiałów o 5%.



# Projekty Nierentowne - Analiza Przyczyn

## Most Kolejowy nad Wisłą

Przekroczenie budżetu o 12 mln PLN i czasu realizacji o 12 miesięcy. Główne problemy: trudne warunki geologiczne (5 mln PLN), opóźnienia w dostawach konstrukcji stalowej (8 miesięcy), wzrost cen stali o 25% (4 mln PLN).

## Rozbudowa Szpitala Miejskiego

Znaczne przekroczenie budżetu i czasu realizacji. Główne problemy: zmiany w przepisach sanitarnych (3 mln PLN), problemy z certyfikacją instalacji medycznych (6 miesięcy), konieczność zatrudnienia specjalistów (1,5 mln PLN).

## Wspólne Czynniki

Niewystarczające analizy ryzyka przed rozpoczęciem projektów, brak odpowiednich klauzul zabezpieczających w kontraktach, nieadekwatne marże bezpieczeństwa, problemy z zarządzaniem łańcuchem dostaw.

# Kategorie Ryzyk Wpływających na Rentowność

## Dostawy i łańcuch dostaw

Opóźnienia w dostawach konstrukcji stalowej, wzrost cen materiałów, problemy z dostępnością specjalistycznych materiałów.

Wpływ finansowy: ok. 7 mln PLN dodatkowych kosztów.

## Regulacyjne i prawne

Zmiany w przepisach sanitarnych, wydłużone procedury środowiskowe, problemy z certyfikacją instalacji.

Wpływ finansowy: ok. 4 mln PLN dodatkowych kosztów.

## Techniczne i geologiczne

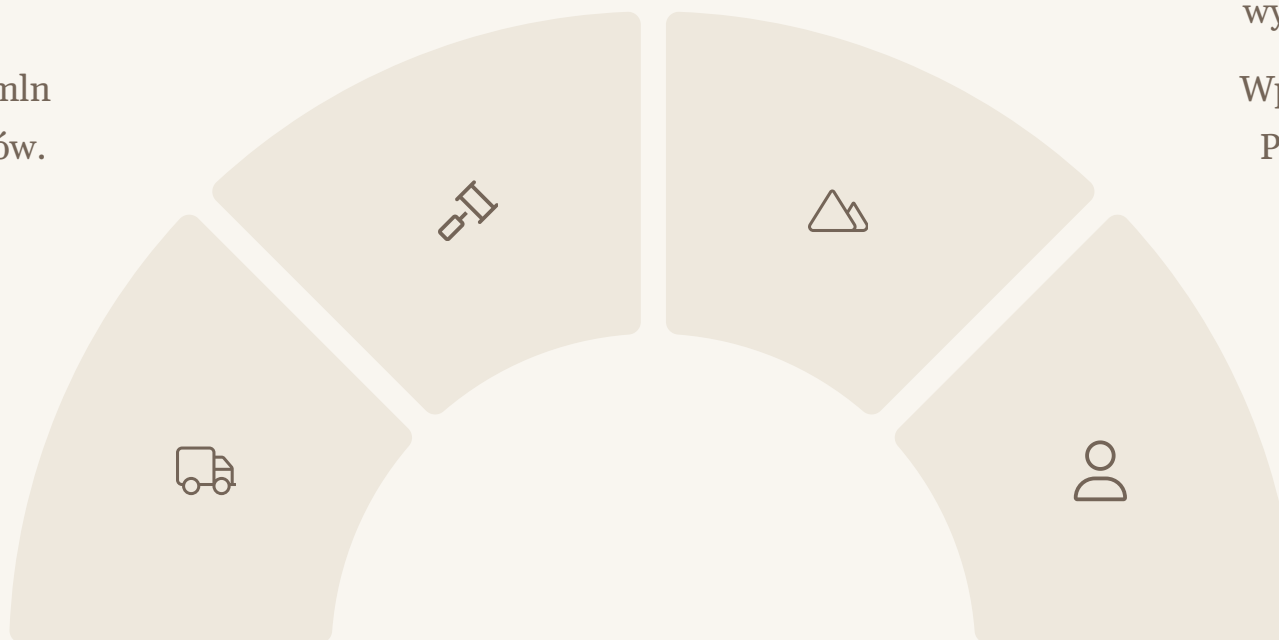
Problemy z fundamentami w trudnych warunkach, awarie istniejących instalacji, niewystarczające badania geotechniczne.

Wpływ finansowy: ok. 6 mln PLN dodatkowych kosztów.

## Kadrowe i kompetencyjne

Konieczność zatrudnienia dodatkowych specjalistów, brak odpowiednich kompetencji w zespole, wysokie koszty konsultantów.

Wpływ finansowy: ok. 3,5 mln PLN dodatkowych kosztów.



# Strategia Cenowa i Kontraktowa

## 15-20%

### Marża bezpieczeństwa

Ustalenie minimalnej marży dla projektów o wysokim ryzyku

## T&M

### Model rozliczeniowy

Praca w modelu Time & Materials dla projektów o wysokiej niepewności

## 5%

### Próg waloryzacji

Automatyczne dostosowanie cen przy wzroście kosztów materiałów

## 30 dni

### Okres płatności

Skrócenie maksymalnego okresu płatności

Potencjalny wpływ wdrożenia powyższych strategii to poprawa marży o 8-12 punktów procentowych. Klauzule waloryzacyjne i model T&M pozwolą elastycznie reagować na zmiany rynkowe, a krótsze okresy płatności poprawią płynność finansową.

# Zarządzanie Ryzykiem Dostaw



Szacowany koszt wdrożenia systemu zarządzania ryzykiem dostaw wynosi 2-3% wartości projektu, jednak potencjalne oszczędności sięgają 5-8% wartości projektu. Dywersyfikacja dostawców i kontrakty długoterminowe stanowią fundament bezpieczeństwa dostaw.



# Wzmocnienie Kompetencji Zespołu

## Centrum Kompetencji

Utworzenie zespołów specjalistycznych (medyczne, kolejowe, przemysłowe) pozwalających na gromadzenie i rozwijanie wiedzy eksperckiej w kluczowych obszarach działalności firmy.

## Szkolenia Zespołu

Program rozwoju kompetencji dla kierowników projektów obejmujący zarządzanie ryzykiem, negocjacje kontraktowe oraz techniczne aspekty realizacji projektów budowlanych.

## Baza Wiedzy

System dokumentowania doświadczeń z realizowanych projektów, umożliwiający transfer wiedzy między zespołami i unikanie powtarzania błędów w przyszłości.

## Zewnętrzni Eksperci

Lista sprawdzonych konsultantów do projektów specjalistycznych, gotowych do szybkiego wsparcia w przypadku pojawienia się wyzwań przekraczających kompetencje zespołu.

# Podsumowanie i Priorytetowe Działania



## Zwiększenie minimalnej marży

Podniesienie minimalnej marży do 15% dla wszystkich nowych projektów, szczególnie tych o podwyższonym ryzyku technicznym lub regulacyjnym.



## Wdrożenie modelu T&M

Zastosowanie modelu Time & Materials dla projektów o niepewności technicznej przekraczającej 20%, co pozwoli elastycznie reagować na zmiany zakresu.



## Fundusz rezerwowy

Utworzenie funduszu rezerwowego w wysokości 3% wartości portfela projektów jako zabezpieczenie przed nieprzewidzianymi kosztami.



## Audyt kompetencji

Przeprowadzenie audytu kompetencji zespołu projektowego i identyfikacja obszarów wymagających wzmocnienia lub szkoleń.

Wdrożenie rekomendowanych działań powinno poprawić średnią marżę o 8-10 punktów procentowych i ograniczyć ryzyko strat o 70% w kolejnych latach. Kluczowe jest systematyczne monitorowanie efektów wdrażanych zmian i elastyczne dostosowywanie strategii.