

# nepremičninski Dnevnik

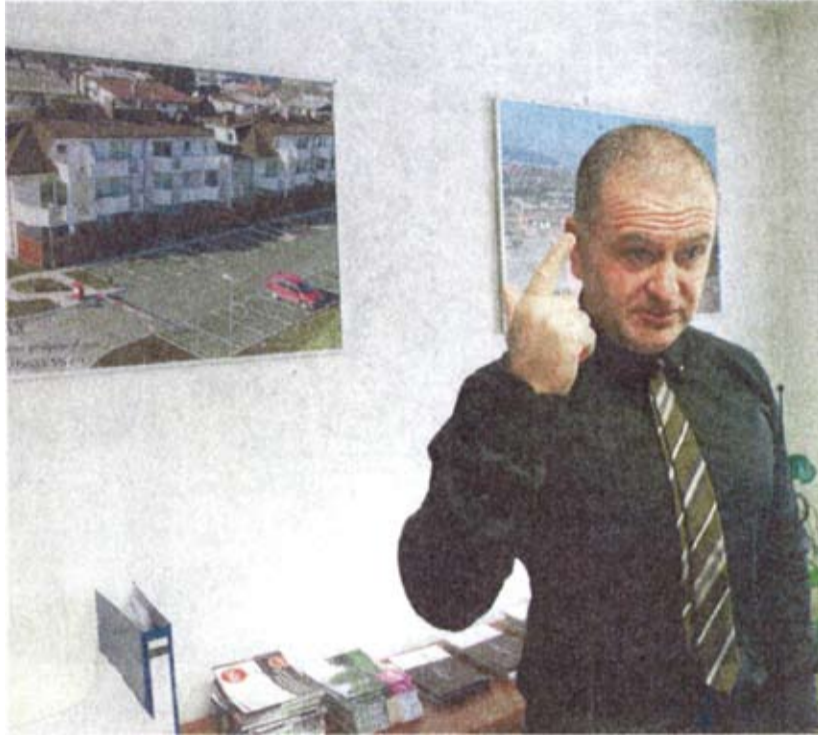
## Plačaj podizvajalcu, prej ne dobiš denarja!

Peter Mirkovič

Gradbeništvo in tudi nepremičninski trg ostajata globoko v recesiji, saj je plačilna nedisciplina v gradbeništvu že stalna praksa, novega kapitala pa na trgu skorajda ni. Takojšnjega izhoda iz navidezno slepe ulice, v kateri bankirji postajajo lastniki naseljenih gradbenih projektov, tako se zdi, ni na bližnjem obzorju. Toda iz bančnih virov smo izvedeli, da vendarle obstajajo tudi pozitivne prakse uspešnih gradbenih podjetij.

Primer je skupina Mijaks, investitor projekta oskrbovanih stanovanj v Murglah, ki je uvedla nov način plačilne discipline. Z glavnim izvajalcem pri svojih projektih sklene pogodbo, v kateri navede kot pogoj za plačilo za že izvedena dela tudi to, da morajo biti vsi podizvajalci, ki so sodelovali pri posameznih gradbenih delih, za svoje delo tudi sproti plačani. Če glavni izvajalec ne dokaže, da so podizvajalci poplačani, ne dobi plačila, dokler tega pogoja ne izpolni, oziroma lahko investitor sam poplača podizvajalce, in to neposredno.

»Ta korak so pozdravili tako podizvajalci sami kot tudi banke, ki financirajo po novem le zdrave projekte tistim investitorjem, ki imajo poravnane vse zapadle obveznosti,« pravi Miha Jarc, direktor skupine Mijaks.



Miha Jarc: »Če glavni izvajalec ne dokaže, da so podizvajalci poplačani, mu ne nakažemo denarja, dokler tega pogoja ne izpolni, oziroma lahko investitor tudi sam poplača podizvajalce, in to neposredno.«

Samo z novo plačilno disciplino bomo preprečili propad manjših podjetij, na katerih sloni naše gospodarstvo, še dodaja. Ker so takšna podjetja v večini primerov družinska, bi bila zaradi njihovega propada socialno ogrožena celotna družina.

Reševanje njihove usode z večjo finančno disciplino pa bo prihranilo sredstva tudi državi, ker ji ne bo treba plačevati toliko socialnih transferjev oziroma pomoči.

S takšnim prijemom denar kroži v pravo smer (ne konča le v žepu

glavnega izvajalca). Miha Jarc o kroženju denarja dodaja: »Pri prodaji oskrbovanih stanovanj v Murglah je skupina Mijaks tudi prebudila mrtvi kapital, ki je vezan v starih in prevelikih nepremičninah, ki jih ljudje v tretjem življenjskem obdobju ne potrebujejo več in so le breme za njih. Takšne nepremičnine prodajo, si z njimi kupijo oskrbovano stanovanje, razliko pa si naložijo v banko, kar jim zagotavlja določeno varnost. Z ekonomskega vidika to pomeni, da se ta denar vrne v obtok in s tem krepi državno gospodarstvo.«

Negativnih primerov, v katerih najkrajši konec potegnejo podizvajalci, se je v minulih letih nabralo za dolg seznam. Zadnji primer takšne slabe prakse, ko glavni izvajalec ne plača opravljenega dela podizvajalcem, ni le Vegrad ali nemara SCT; novejša zgodba je iz celjskega gradbenega podjetja v stečaju (Gradis Celje). Kriminalisti so odgovorno osebo, direktorico, ovadili, ker je osumljena, da je leta 2007 z investitorjem gradbenega posla, neuradno naj bi šlo za gradnjo Tuš centra Kranj, sklenila pogodbo v vrednosti 19 milijonov evrov za izvedbo gradbenih del. Kriminalisti so ugotovili, da je bila pogodba ekonomsko neupravičena in že v samem začetku ni pokrivala niti stroškov gradnje. To pomeni, da je direktorica že vnaprej vedela, da dela podizvajalcev ne bo plačala. Kaže, da je z nizko ceno na

natečaju želela predvsem priliv denarja na račun svojega podjetja – in v škodo neplačanih podizvajalcev. A to ni bila edina sporna pogodba. Teh se je v letih 2007 in 2008 nabralo kar osem, osumljenka pa je z njimi podizvajalcem povzročila za 3,6 milijona evrov škode.

Plačilna nedisciplina je pokopala že mnogo gradbenih podjetij, ki so sicer imela delo in nove projekte, za njih pa niso dobila plačila. To so po večini manjša podjetja, ki kot podizvajalci delujejo pri vseh večjih projektih, glavni izvajalci projektov pa se njihovem poplačilu izogibajo na vse možne načine. Mnogi med temi podjetniki skupaj z zaposlenimi svoje zgodbe zaključijo s prisilno poravnano ali stečajem. Ker gre pri podizvajalcih za manjša podjetja, ki so življenjsko odvisna od teh poplačil, propadejo.

Gospodarska recesija je grobo prizadela tudi našo državo in le z novimi inovativnimi ukrepi se ji lahko postavimo po robu. Ko vsak dan poslušamo, kako gre vse samo navzdol, ne gre prezreti svetlih točk v gradbeni praksi. A poudariti velja, da skupina Mijaks kot investitor v gradbeništvu že pred krizo ni imela »votlih bilanc« ali dolgov, privatizacijsko-tajkunskih ali onih drugih, kakršne mnoga gradbena podjetja skušajo odpraviti z novimi projekti, pa vnaprej vedo, da podizvajalcev ne bodo plačala za pošteno opravljeno delo.