Горловский Медиа Портал
21.11.16 10:37



Если мы хотим приобрести телевизор, то отправляемся в техномаркет, где выбираем модель известного нам бренда. Мы доверяем компаниям, у которых производство налажено как часы. Нам и в голову не приходит заказывать изготовление телеприемника кружку радиолюбителей. Но, к сожалению, задумываясь о том, как выбрать строителей для ремонта квартиры мы иногда забываем о роли технологической дисциплины. А ведь она критически важна для любого производственного процесса.

Главный критерий выбора

Успех выполнения отдельной работы может полностью зависеть от мастерства и ответственности профильного специалиста. Если вам необходимо решить только какой-то один локальный вопрос — выложить плиткой кухонный фартук или, к примеру, поменять смеситель в душе — то достаточным и необходимым условием выбора работника является его квалификация и порядочность.

Совсем другое дело — проведение комплекса мероприятий. В этом случае на первый план выходит организация всего процесса. Без технологической дисциплины и грамотного управления даже найм на работу мастеровитых исполнителей не гарантирует успеха мероприятия. Поэтому главный критерий выбора строителей таков: уровень организации в рамках запланированного бюджета и срока реализации. Чтобы этот уровень адекватно оценить, заказчик должен хотя бы вкратце ознакомиться с азами проектирования и прорабской "кухней". Итак, из чего состоит грамотный ремонт?

Организация ремонта квартиры

Затягивание сроков, нестыковки, несогласованность работ, перерасход бюджета, дорогостоящие переделки, изменения проекта по ходу строительства — это краткий список возможных неприятностей, сопутствующих плохой организации ремонта. Причем, все это возможно даже при самой высокой квалификации отдельных исполнителей!

В принципе не так уж важно, кто именно занимается организацией — сам заказчик, частный прораб или строительная компания. Главное, чтобы хозяин квартиры отдавал себе отчет в следующем:

- Какова структура организации процесса.
- Каков уровень необходимой прорабской квалификации.
- Сколько времени должно затрачиваться на контроль, управление, и какова соответствующая стоимость услуг прораба.

Структура организации процесса

Грамотный ремонт опирается на 4 составляющие:

1. Проект.
2. Бюджет и рамки ответственности.
3. Планирование, проведение работ и контроль их исполнения.
4. Связь проекта с бюджетом и строителями.

Что такое проект? Красивые картинки и грамотные чертежи? Да, но важны связи между первым и вторым, а также между проектантами и конечными исполнителями. В идеале эстетикой и техническим проектированием должен заниматься один человек, либо специалисты, работающие рядом в одной организации.

Проект и бюджет должны быть увязаны на стадии разработки. То есть, составление приблизительной сметы должно корректироваться по ходу выполнения проекта. Рамки обязанностей организатора работ следует подробно оговорить и оформить юридически. Проще всего, если вы обращаетесь в фирму, которая занимается всем комплексом вопросов. Тогда вам не грозит опасность перекладывания ответственности друг на друга между дизайнером и строителями, а также между строителями на разных стадиях реализации проекта.

Опыт работы на местном рынке и учет специфики регионального жилого фонда тоже не стоит убирать со счетов. В Одессе строительная компания «Zelinski Group» зарекомендовала себя как организация, которая с одинаковой ответственностью подходит к организации работ независимо от их масштаба — будь то проектирование кафе, ремонт квартиры в сталинке или строительство торгового центра. Специалистами «Zelinski Group» накоплен большой опыт, учитывающий нюансы, связанные с целью ремонта и типом постройки. Один и тот же ремонтный процесс, реализуемый компанией в новостройке или доме, являющемся памятником архитектуры, планируется и осуществляется по-разному.

Все расходы по обслуживанию объекта прорабы делят на три части: стоимость материалов, стоимость работ, вспомогательные расходы. Минимизация общей суммы зависит от множества факторов. Среди них — фиксация стоимости материалов по базовой смете и работа со скидками, оптимизация логистики, преобладание сдельной оплаты по качественным критериями. Так, зафиксировав изначальные цены на материалы и комплектующие, вы застрахуете себя от значительных переплат. Оговорив изначально план доставки, сэкономите на транспортных расходах. Все это азы хорошей организации. Как правило, там где о ней забывают, сумма вспомогательных расходов раздувается до неприличной величины.

Сам себе прораб?

Если объект небольшой, а вы уже не первый раз занимаетесь ремонтом, то можно прикинуть, стоит ли экономить на найме прораба. Допустим, поиск хорошего дизайнера, строителей и связь между ними — это не проблема. Тогда составляйте смету и определяйте план проведения работ. В соответствии с планом вы увидите, сколько времени вам придется потратить на контроль и вспомогательные операции, включая транспортные доставки. Если все это возможно осуществить без увольнения с работы или выхода на несколько месяцев в отпуск за свой счет — то почему бы и нет. Если такой вариант не доступен, прикидываем зарплату прораба и начинаем поиск

специалиста или организации.

Следует иметь в виду: бесплатное выполнение прорабской функции кем-либо из строителей с высокой вероятностью выльется вам в затягивание сроков, многочисленные изменения проекта, завышение расхода материалов (скрытое воровство) и массу других неприятностей. Кроме того, никто не согласиться брать на себя юридические обязательства за функции, осуществляемые бесплатно.

Статус строительной конторы и стоимость ремонта: распространенные предрассудки

Большинство людей привыкли считать, что существует три типа организации ремонта квартиры: найм строителей (дешевле всего), найм прораба (дороже) и заключение договора со строительной компанией (очень дорого). Основывается это представление на ложной оценке стоимости ремонта. Считается, кто заявляет самые низкие расценки на виды работ, тот и обеспечит самый дешевый процесс. При этом заказчики забывают (или не знают) о том, что итоговая сметная стоимость не имеет строгой зависимости от расценок нижнего уровня.

Чтобы реально сравнивать стоимости, необходимо уметь грамотно организовывать тендер на проведение ремонта. Во-первых, каждый претендент должен получить для расчета сметы один и тот же эскизный проект, качественные критерии исполнения и юридические условия об уровне ответственности.

Профессионалы не боятся оговаривать уровень неустоек и содержание гарантий. В последнее время набирает популярность так называемый "турецкий вариант" гарантийного обслуживания: 10% бюджета оплаты работ "замораживается" на 1 год, в течение которого могут проявиться все возможные огрехи и недоделки.

При этом прием работ заказчиком должен быть связан не с номинальным освоением сметы, а с обеспечением тех самых конечных качественных критериев.

Резюме

Итак, вы познакомились с азами организации ремонта. Теперь вы можете заказать или самостоятельно выполнить упрощенный эскизный проект переустройства квартиры. После этого вам необходимо составить список качественных критериев приемки работ и юридически оформленных пунктов. Сделайте несколько копий проекта и критериев — и вы готовы проводить собеседования с претендентами.

Постарайтесь свести свое "вступительное слово" к минимуму. Ваша задача — выслушать самопрезентацию претендента, как можно меньше вмешиваясь в его монолог. Бывает, что уже на этом этапе появляется решение об отказе от сотрудничества.

Если претендент сформировал положительное впечатление, вручаете ему "стартовый пакет" и ждете составления сметы. Кроме различной итоговой стоимости, варианты, как правило, будут предлагать отличия в критериях приемки, юридических моментах и видах гарантий. Ни в коем случае не ознакамливайте претендентов со сметами конкурентов.

Кроме этих вопросов (назовем их "тендерной базой") моменты, касающиеся репутации и компетентности претендента вам придется выяснять самостоятельно. Если вы одессит, смело включайте в ваш тендерный список компанию «Zelinski Group». Во-первых, на их сайте zelinski.com.ua приводится группировка выполненных заказов по

типу. Это и строительство торговых центров в Одессе, и возведение коттеджей, и бюджетные ремонты квартир — полный спектр строительных услуг в гражданском секторе. Во-вторых, там приводятся адреса объектов, которые вы можете посетить и лично проверить все интересующие вас нюансы.