

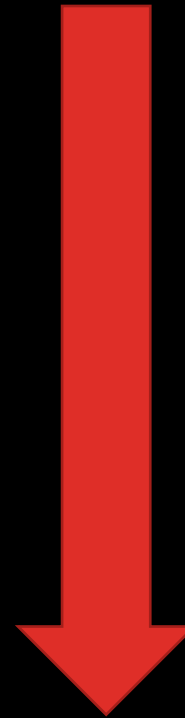


ÉPÍTŐIPARI PROJEKTMENEDZSMENT

Állami és magánberuházásokban

PROJEKT FELÉPÍTÉSE

- Ötlet (előkészítés)
- Tervezés
- Optimalizálás (előkészítés)
- Pályáztatás
- Optimalizálás (előkészítés)
- Vállalkoztatás
- Használat
- Optimalizálás (javítások)
- Utógondozás



Erőforrások:

- Humán
- Anyagi
- Természeti

ÖSSZEHASONLÍTÁS

Magánberuházás

Gazdasági érdek vezérel

Választott tervező

Vállalkozók versenyeztetése

Állami beruházás

Vezetői döntések sora vezérel

Közbeszerzésen választott tervező

Közbeszerzési pályázat kiírása

Ötlet

Tervezés

Optimalizálás

Tervezés lezárása költségelemzéssel a rendelkezésre álló forrás figyelembevételével

Pályáztatás

Optimalizálás

Beérkezett pályázatok értékelése a rendelkezésre álló forrásnak megfelelően. Költségbecslés felülvizsgálata. Utolsó döntési lehetőség arról, hogy megvalósítható a beruházás vagy sem.

ÖSSZEHASONLÍTÁS

Magánberuházás

Választott vállalkozó

Teljes kihasználtság szakértő üzemeltetővel

Működés előtt az üzemeltetővel történő
beüzemelések, besabályozások

Megtérülés, üzemeltetés,
működés közbeni tapasztalatok beszerzése
a későbbi projekteken való felhasználásra

Vállalkoztatás

Használat

Optimalizálás

Utógondozás

Állami beruházás

Közbeszerzésen nyertes vállalkozó

Közel teljes kihasználtság betanított
üzemeltetővel

Működés közben történő
beüzemelések, besabályozások

Üzemeltetés, hibajavítások

MENEDZSERI POZÍCIÓK

Mindkét rendszerben:

- Beruházó saját projektmenedzsere (nem feltétlenül szakmai)
 - Feladata a kivitelező és lebonyolító munkájának figyelemmel kísérése, a teljesítésük ellenőrzése, az általa képviselt szervezet akaratának folyamatos érvényesítése, a beruházói kötelezettségek teljesítése.
- Lebonyolító (szakmai)
 - Feladata a műszaki ellenőri gárda szakiparonkénti koordinálása és ellenőrzése, a beruházó figyelmének felhívása a problémákra, a kockázatokra valamint az elvégzendő feladatokra, a határidők betartatása, szakmai kooperációk szervezése és tartása, javaslattétel a problémák megoldására.
- Kivitelező saját projektmenedzsere (szakmai)
 - Feladata a vállalkozás megszervezése, az alvállalkozók koordinálása, a megrendelői képviselővel információval való ellátása, döntéshozatali pozíciók megteremtése.

ELVÉGZENDŐ FELADATOK

1. Igényfelmérés
2. Konceptióterv készítés
3. Megvalósíthatósági vizsgálat
4. Kockázatelemzés, megtérülésszámítás, erőforrások felmérése
5. Finanszírozás kiválasztása
6. Tervező pályáztatása
 1. Engedélyezési terv
 2. Kiviteli terv

Tervezés

Erőforrások:

- Humán
- Anyagi
- Természeti

7. Kivitelező pályáztatása
8. Kivitelezés
9. Lezárás, átadás, elszámolás
10. Utógondozás

Megvalósítás

Erőforrások:

- Humán
- Természeti
- Anyagi

KÖTÖTTSÉGEK

Magánberuházás

- Szerződéses feltételek
- Ptk. betartása
- Hierarchia betartása
- Határidők
- Költségkeret
- Véges erőforrás

Állami beruházás

- Szerződéses feltételek
- Közbeszerzési szabályok
- Ptk. betartása
- KEHI és ÁSZ vizsgálati feltételek
- Hierarchia betartása
- Határidők
- Költségek
- Véges erőforrás

KÖTÖTTSÉGEK

Magánberuházás

- Szerződéses feltételek
- Ptk. betartása
- Hierarchia betartása
- Határidők
- Költségkeret
- Véges erőforrás

Saját szabályok

Alkalmazkodás

Kapott szabályok

Állami beruházás

- Szerződéses feltételek
- Közbeszerzési szabályok
- Ptk. betartása
- KEHI és ÁSZ vizsgálati feltételek
- Hierarchia betartása
- Határidők
- Költségek
- Véges erőforrás

VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

A szabad piaci helyzetben a beruházás teljes időintervalluma alatt kooperatívan alkotva lehet megvalósítani az építményt.

A közbeszerzési környezetben „csak” a tervezési szakaszban van lehetőség a kooperatív alkotói munkára, a kivitelezési szakaszban már a végrehajtásé a főszerep.

VÁLTOZTATÁS LEHETSÉGES OKAI

Állami beruházás esetén:

- Ha a pályázati szakaszban a szakkivitelezői gondossággal sem volt felfedhető a tervben rejtőző hiba.
- Ha életvédelmi okokból kell változtatni.
- Ha olyan szerkezeti megoldás vagy funkció van a tervben, ami rendeltetésszerű használatot akadályozó kialakítást fog eredményezni.

OPTIMALIZÁLÁSI NEHÉZSÉGEK

Állami beruházás esetében:

- Nincsen ártárgyalás
- Nincsen igazi verseny
- Átalányáras szerződések vannak
- Nem a szakmai döntések az irányadóak
- Nem, vagy csak nagyon nehezen változtatható a szerződés
- A pótmunka nehezen vagy egyáltalán nem elszámolható
- A KFF menetközben is ellenőrzi a beruházást

ELLEHETETLENÜLŐ ELEMÉK

- Ötlet (előkészítés)
- Tervezés
- Optimalizálás (előkészítés)
- Pályáztatás
- Optimalizálás (előkészítés)
- Vállalkoztatás
- Használat
- Optimalizálás (javítások)
- Utógondozás

Megvalósítható

Nem megvalósítható, ha mégis akkor súlyosak a következményei
(Korlátozott változtatási lehetőség)

(Nincsen változtatásra lehetőség)

ÖSSZEGZÉS

A mai közbeszerzési szabályozás adta lehetőségek szűkössége sok esetben megnehezíti a projekt vezetőinek a feladatát, ezzel elvonva a figyelmét a valóban fontos feladatokról és szempontokról.

A mai közbeszerzési szabályozások nem az építőiparra lettek szabva, hanem arra ki lettek terjesztve, ezzel magukban hordozva azt a veszélyt, hogy a potenciálisan jó funkciójú épületek megvalósíthatósága veszélybe kerül.



Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Budapest, 2018. április 5.

Kozma Gyula

Elérhetőségek:

- email: kozmagyulaistvan@gmail.com
- telefon: +36/20 318 52 64