

Когда «горят» сроки

(статья для тех, кому нужно срочно закончить ремонт)

Два слова о причинах возникновения таких ситуаций. Чаще всего они возникают из-за недостатка опыта, причем как со стороны подрядчика (взялись за работу по заниженной цене, неумение организовать большой объем работ, недостаток дисциплины в коллективе), так и со стороны Заказчика (попытка сэкономить на привлечении наиболее дешевых подрядчиков, недостаточный контроль за ходом работ, запоздалое понимание провала сроков, проблемы с оплатой выполненных работ).

Выход обычно один - принимается решение привлекать других исполнителей, либо вместо имеющихся, либо в помощь. Второй вариант мы не рекомендуем, т.к. при этом возникает конфликтная ситуация между подрядчиками - вторые считают первых бракоделами и неумехами, первых раздражает сама ситуация, разница в оплате, и т.д. На пользу процессу это не идет никогда.

Итак, уставший от форсмажера и нервного напряжения Заказчик, конечно, хочет получить от нового подрядчика гарантию успешного завершения. И конечно, получает такую гарантию на словах, но доверие к словам строителей уже подорвано. И тут полезно узнать, как опытные отделочники подходят к решению подобных задач, чтобы учесть при выборе исполнителя.

Мы десятки раз завершали отделочные работы на «срочных» объектах, которые начинали другие подрядчики, и можем поделиться с вами особенностями такого сотрудничества:

1. В случае, когда «провалившийся» исполнитель отвечал также за смежные работы - рекомендуется сразу провести испытания внутренних сетей (сантехника, электрика, ...) для того, чтобы быть уверенным в их корректной работе, и впоследствии не пришлось вскрывать отделанные стены.
2. Рекомендуется ввести ежедневные «планерки» на объекте с участием ответственных представителей всех подрядчиков, чьи работы еще не закончены. Это позволит избежать несогласованности в действиях, а также оперативно выявлять и устранять неожиданные проблемы и нестыковки.
3. «Срочные» работы всегда стоят дороже. Это объясняется необходимостью переделки за кем-то (что всегда сложнее, чем сделать самому с нуля), необходимостью в экстренном порядке перебрасывать мастеров (этот дискомфорт также компенсируется повышением ставки), и тем, что за «срочным» объектом требуется повышенный контроль ввиду быстрого развития событий и необходимости принятия оперативных

решений. Будьте готовы к тому, что «тушение пожара» на стройке приводит к дополнительным расходам.

4. Новый подрядчик не сможет заступить на ваш объект сегодня же, даже при самом оперативном подходе. Работы начнутся на второй-третий день, т.к. требуется оценить состояние объекта и наличие материалов, организовать мастеров, инструмент, оборудование, оформить Тех.задание и Договор, дожидаться поступления аванса.

Да-да, вам скорее всего придется авансировать подрядчика до самой сдачи, т.к. известно, что к окончанию строительства бюджет Генподрядчика тает, и возрастает вероятность проблем с оплатой. Также известно, что на Генподрядчика за каждый день опоздания ложатся крупные штрафы, как и то, что «тушение пожара» обычно оплачивается за счет нерадивых исполнителей.

Из нашего опыта - чаще всего срочные работы требуются на лестницах и в холлах строящихся зданий, т.к. эти помещения являются проходными, и работы в них обычно планируют ближе к сдаче, чтобы чистовую отделку не «затоптали» строители. Но эти помещения также являются лицом здания, и к качеству их отделки предъявляются высокие требования, даже при условии сжатых сроков.

Все это в основном относится к строительству объектов, где задействован гос.бюджет.

На частных квартирах и коттеджах таких жестких требований к сроку сдачи обычно нет, поэтому и удорожание работ по доведению будет незначительное.

Чтобы сдача ваших объектов благополучно происходила в запланированные сроки, необходимо тщательно и в подробностях отслеживать ход работ у подрядчиков, вовремя реагировать на отклонения от графика, и иметь под рукой запасных исполнителей.

Но если потребуется - наш коллектив имеет богатый опыт доведения «срочных» объектов (торговые и бизнес-центры, институты, школы, детские сады, офисы, магазины, коттеджи и квартиры), и мы поможем организовать завершение отделочных работ в кратчайшие сроки.

Надеемся, эта статья была вам полезна !