ALPA
CONSTRUCTION

10 ОШИБОК ЗАКАЗЧИКОВ ПРИ РЕМОНТЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «Альпа Констракшн»
г. Москва Дмитровское шоссе, д. 60
+7 (495) 720 29 33
info@alpa.pro
alpa.pro

Мы понимаем, как ценно ваше время и что начиная такой важный этап работы вашего бизнеса, как ремонт его помещений, вы хотите чтобы всё прошло просто и гладко.

В нашем штате имеются сотрудники с опытом ремонта коммерческих помещений до 35 лет, и пропорциональное этому опыту количество накопленных компетенций.

Этой брошюрой мы постарались уберечь вас от распространённых ошибок, совершаемых заказчиком ремонта на всех этапах ремонтных работ, начиная от выбора подрядчика и согласований, до завершения работ.

Гусько Павел
Технический директор Alpa Construction
стаж в строительстве 19 лет

ООО «Альпа Констракшн». г. Москва Дмитровское шоссе, д. 60
+7 (495) 720 29 33; alpa.pro; info@alpa.pro

1 Ремонт без проекта

К сожалению, очень многие кто сталкивается с ремонтом впервые, или делал до настоящего времени лишь косметический ремонт, считают, что проект — это то, на чем можно сэкономить или от чего можно отказаться. Это очень серьезное заблуждение.

В первую очередь, проект — это важный документ для контроля. Он позволяет избежать неправильных трактовок и оправданий исполнителя вроде «я вас так понял». Во-вторых, ремонт без проекта всегда ведет к увеличению сроков работ, так как будут требоваться регулярные согласования разных рабочих моментов с заказчиком, а также к увеличению бюджета, так как обязательно будут возникать дополнительные работы и переделки ввиду отсутствия согласованности действий различных специалистов по общестроительным работам и инженерным системам (согласование которых тоже будет занимать определенное время).

Кроме того, заказчик будет вынужденно глубоко вовлечен в процесс ремонта и будет тратить много своего личного времени, что не подойдёт сильно занятым людям и может негативно отразиться на их бизнесе или работе. Да и вообще, согласитесь, что можно найти намного более приятное применение вашему времени чем увязка между собой подрядчиков и решение специфических строительных вопросов. Для того чтобы максимально этого избежать и нужен проект.

2 Работа без сметы

Это прямой путь к раздуванию бюджета и спорным ситуациям с заказчиком за счет постоянного появления дополнительных работ, отсутствия четкого понимания что входит в общую стоимость работ, а что нет, а также возможное увеличение срока реализации проекта за счет того, что заказчик не осознает общий бюджет проекта, и у него могут возникнуть сложности с финансированием.

Надёжная и опытная строительная компания обязательно настоит на том, чтобы сделать проектную документацию, смету, график работ, график финансирования и подписать договор.

Это очевидный индикатор того, что вы связались со специалистами.

3 Выбор дешёвых материалов

Из плохих материалов невозможно сделать хороший ремонт надлежащего качества.

Выбор дешёвых материалов приведет к ухудшению качества работ, уменьшению срока службы и эксплуатации оборудования и инженерных систем, возможны даже аварийные ситуации. Инженерия (сантехника и электрика, в т. ч. черновая) в обязательном порядке должна быть хорошего качества.

Кажется, что это очевидно, но к сожалению, не для всех, поэтому не лишне об этом напомнить.

4 Самостоятельная покупка материалов

Конечно, данный вариант поможет вам сэкономить незначительную сумму, но исходя из опыта, можно уверенно заявить, что это увеличивает сроки производства работ (из-за остановок, ожидания поставки), а за время простоя, многие строительные компании потребуют оплату.

К тому же, в этом случае, окончательный срок строительства невозможно гарантировать или даже примерно рассчитать. Затруднительно дать гарантию на качество работ по предоставленному давальческому материалу, так как если материал окажется плохого качества, то и результат будет соответствующий.

Можно договориться о входном контроле качества материала, но этот компромисс тоже потребует времени и дополнительных денег. В итоге экономия окажется не такой уж экономной, не говоря уже о том, что вы затратите свое время и нервы общаясь с не всегда обязательными поставщиками строительных материалов.

5 Экономия на исполнителях

Пожалуй, этот пункт принесёт наибольшую непредсказуемость в итоговый результат и наибольшее количество хаоса в процессе реализации всего проекта.

Хорошие исполнители не бывают дешёвыми, поэтому у последних как правило нет рекомендаций, отзывов и готовых объектов с владельцами, которых при желании можно даже поговорить лично, получить честный отзыв, а также осмотреть готовый объект и выяснить все интересующие детали.

Самое простое, выяснить сможет ли планируемый исполнитель организовать посещение вами на готового или строящегося объекта и поговорить с действующим заказчиком работ.

6 Отсутствие юридического сопровождения сделки

Отсутствие договора со сметой — это первый и самый явный индикатор непрофессиональных подрядчиков.

Отсутствие юридической базы ведет к отсутствию гарантии, неопределенному сроку завершения проекта, неопределенному бюджету проекта за счет его постоянного увеличения.

Договор, является обязательной составляющей проекта и взаимодействия сторон проекта.

7 Контроль выполнения работ

Как правило заказчик не имеет необходимого опыта в строительстве и не обладает достаточной компетенцией для контроля качества работ специалистов.

В случае если заказчик решает нанимать отдельных специалистов на отдельные виды работ, вместо привлечения генерального подрядчика, он обязательно столкнется с ситуацией, когда работы оплачены, но время от времени выявляются недочеты и нестыковки, разные бригады «кивают» друг на друга, требуют дополнительных денег, непонятно откуда возникают проблемы и кто в них виноват.

Все это ведет к дополнительным затратам, стрессу и увеличению срока строительства. Особенно сложно проверить черновые работы, а также правильную наладку инженерных систем. Человеку, не являющемуся специалистом, придётся потратить много времени и сил чтобы разобраться в вопросе. Внутренний контроль качества производства работ, сроков и последовательности крайне важная функция, которую выполняет генподрядчик, такой как Альпа Констракшн.

ООО «Альпа Констракшн». г. Москва Дмитровское шоссе, д. 60
+7 (495) 720 29 33; alpa.pro; info@alpa.pro

8 Нарушение последовательности ведения ремонтных работ

Нарушение последовательности работ приводит к порче результатов ранее выполненных работ, дополнительным затратам и увеличению срока строительства за счет траты времени на переделки. Это касается не только непосредственно ремонта, но и предшествующего ему демонтажа.

9 Отсутствие исполнительной документации

Когда объект находится в торговом или бизнес-центре и наполнен множеством инженерных коммуникаций вам не обойтись без исполнительной документации, это обязательное требование любой управляющей компании.

В принципе, если речь идёт не о косметическом ремонте, то исполнительная документация желательна для любого объекта строительства, иначе через год-другой в случае необходимости, например, перепланировки, вы можете не вспомнить, где проходят ваши инженерные коммуникации или какие материалы и оборудование были использованы. Профессиональные компании всегда предоставляют исполнительную документацию, однако нужно понимать, что это требует затрат времени инженеров и поэтому стоит денег.

ООО «Альпа Констракшн». г. Москва Дмитровское шоссе, д. 60
+7 (495) 720 29 33; alpa.pro; info@alpa.pro

10 Неправильная оценка сроков

Зачастую некоторые строители намеренно занижают сроки реализации проекта для того, чтобы их выбрали исполнителям работ, в заявленное время проект оказывается не готов, и заказчики теряют деньги из-за простоя бизнеса. Особенно болезненно это ощущают те, чья деятельность связана, например, с торговлей в ТЦ.

Важно обращаться к проверенным и зарекомендовавшим себя компаниям, которые отвечают за сроки по договору и своей репутацией (поэтому никогда не назовут заниженный срок производства работ), чтобы не попасть в такую ситуацию.

Помните, что скорость работ не всегда идёт в комплекте с их качеством, а скорее наоборот. Сравните сроки, предлагаемые несколькими подрядчиками, и если один из них предлагает сроки на порядок ниже чем остальные, это повод задуматься.

ООО «Альпа Констракшн». г. Москва Дмитровское шоссе, д. 60
+7 (495) 720 29 33; alpa.pro; info@alpa.pro

БОНУС 5 дополнительных пунктов ошибок

1. Ошибка использования бригад

Универсальный мастер всегда хуже узкоспециализированного специалиста (это касается и скорости работ и их качества). Залог успешного ремонта — привлечение компании (генподрядчика), которая контролирует проект в целом, привлекает и контролирует специалистов и согласует их действия в соответствии с проектом. В этом случае можно гарантировать качество, высокие темпы производства, а также минимальное вовлечения в процесс заказчика.

Единственный плюс «диких» бригад — это стоимость, но этот плюс с лихвой нивелируется затратами вашего времени, сил и нервов, поэтому компаниям и людям, не имеющим специализированных строительных знаний, чтобы осуществлять соответствующий контроль за качеством, бюджетом, последовательностью и сроками строительного проекта, ценящим свое время, я советую дважды подумать, прежде чем выбирать их в качестве исполнителей. Не стоит забывать и про гарантию, так как в большинстве случаев, уже через пол года добиться гарантийного выезда бригады будет очень сложно.

2. Отсутствие согласований

Отдельные бригады, или малоопытные компании по ремонту, как правило не предоставляют данные услуги или не обеспечивают должное качество их предоставления. В серьезных торговых и бизнес-центрах без согласования проектов будет отказано в проведении работ.

Важно иметь опыт взаимодействия со структурами такими как УК и БТИ, МЖИ, в противном случае согласования могут затянуться, а в некоторых случаях и привести к остановке реализации

проекта и соответственно потере денег.

Важно также предоставление качественной исполнительной документации, для завершения проекта и подписания финальных актов о вводе объекта и инженерных систем в эксплуатацию, что тоже требует высоких компетенций в вопросе взаимодействия с вышеуказанными структурами. К тому же, еще раз напомню, что исполнительная документация обязательно должна у вас сохраниться на случай аварийных ситуаций или если вы задумаете перепланировку через несколько лет, чтобы определить места прохода скрытых инженерных коммуникаций, т.к. зачастую итоговое исполнение отличается от изначального проектного решения.

3. Экономия на ремонте прилегающей территории и мест общественного пользования.

Входная группа, ресепшен, равно как и санузлы, является лицом компании, поэтому значение этих зон сложно переоценить. Они должны быть удобными, функциональными, выполнены из хороших материалов с высокими эксплуатационными характеристиками.
Такие сооружения несут не только эстетическую функцию, но ещё и защитную (камеры наблюдения, козырёк защищающий от осадков), энергосберегающую (сохраняет тепло внутри здания), информационную (неся информацию о расположенных в здании организациях) и коммуникационную (обеспечивая проход к лестницам и лифтам).

4. Выбор непрактичных материалов.

У большинства материалов, будь то напольное покрытие, двери или любые поверхности и элементы, с которыми взаимодействуют люди есть свой ресурс. Для жилых помещений с небольшой проходимостью нет необходимости в износостойких материалах или антивандальных технологиях. Но тот же самый материал, придёт в негодность уже через несколько недель, будучи использованным

в торговом центре. Важно использовать материалы с высокими эксплуатационными характеристиками в местах повышенной проходимости, иначе вскоре придётся делать очередной ремонт. Например, в коридорах на стенах лучше использовать декоративную штукатурку, а не обои, а в торговых площадях лучше уложить на пол керамогранит а не ламинат. Прислушивайтесь к советам специалистов, опытные строители и проектировщики, такие как в Альпа Констракшн подскажут что будет практичнее и дольше служить вам в тех или иных условиях эксплуатации.

5. Отказ от сервисного/послегарантийного обслуживания

Сервисное обслуживание инженерных систем необходимо для продления срока службы систем кондиционирования и вентиляции, сантехники, некоторого электрооборудования и слаботочных сетей. Мы настоятельно рекомендуем заключать сервисный договор после ремонта, желательно с компанией, которая выполняла работы и благодаря этому досконально знакома с вашим объектом.

ALPA
CONSTRUCTION

ООО «Альпа Констракшн»
г. Москва Дмитровское шоссе, д. 60
+7 (495) 720 29 33
info@alpa.pro
alpa.pro