

ÉPÍTŐIPARI MUNKAMEGOSZTÁS, SZERZŐDÉSEK AZ ÉPÍTŐIPARBAN

Dr. Vattai Zoltán András
BME Építéskivitelezési Tanszék

ÉPÍTÉSÜGY

Építőipar

kivitelező
építőipar

KIVITELEZŐ ÉPÍTŐIPAR

FELADATAI

- új építmény építése
- meglévő ép. felújítása
- meglévő ép. átalakítása
- meglévő ép. bővítése
- meglévő ép. elbontása

ÉPÍTŐIPARI KIVITELEZÉS SAJÁTOSSÁGAI

- termék helyhez kötöttsége
- időjárásnak kitett megvalósítás
- nagytömegű szállítás
- jelentős környezeti terhelés
- jelentős exponáltság

ÉPÍTŐIPARI BERUHÁZÁSOK SZEREPLŐI, SZEREPKÖRÖK

- Megbízó (Client)
- Beruházó (Engineer)
- Tervező (Designer)
- Kivitelező (Contractor)
- Bank (Bank)
- Hatóságok (Authorities)

FELELŐSSÉG MEGOSZTÁS

Szerződésben szabályozottan

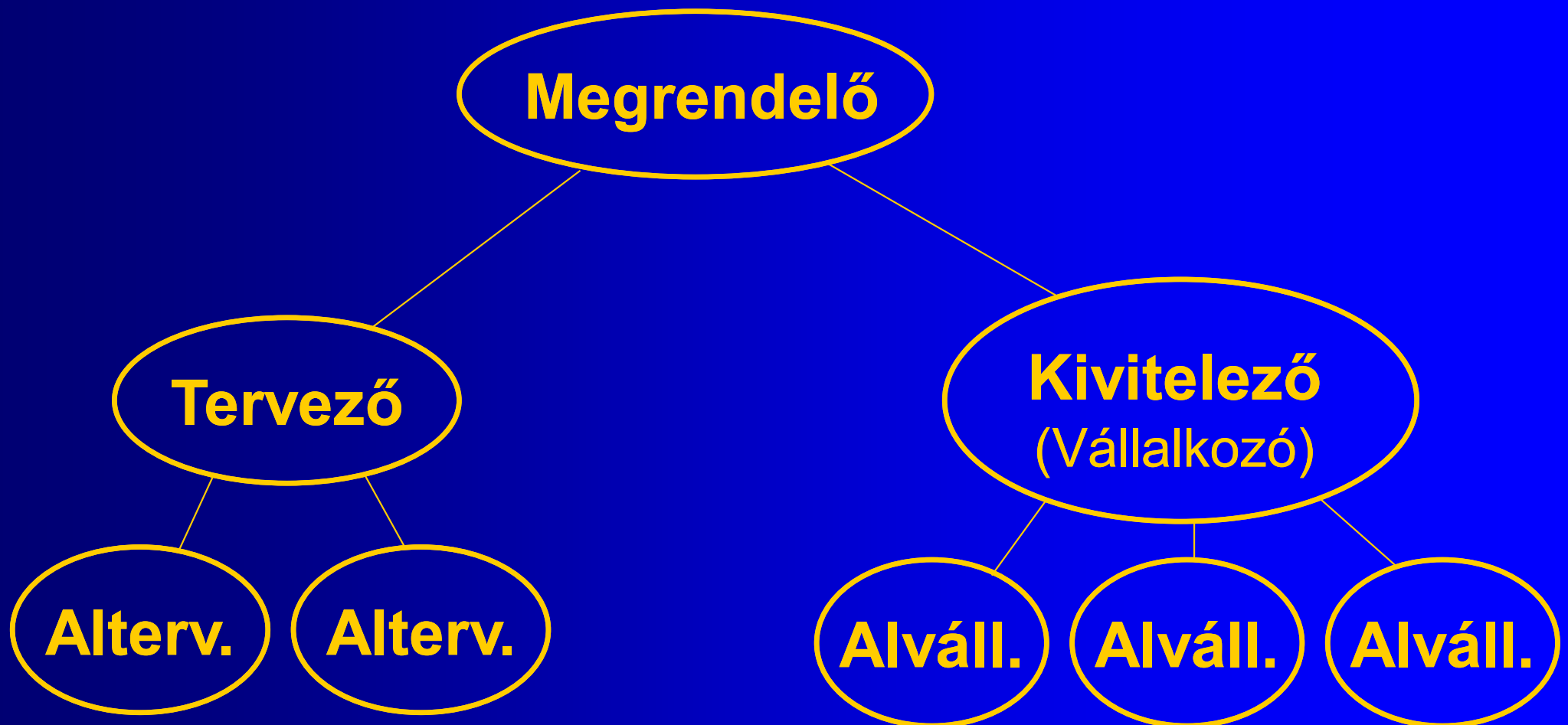
Alapelv: felelősség kiszignálása ahhoz a közreműködőhöz, akinek az adott dologra legnagyobb a ráhatása

Szükség: felelősségi körök egyértelmű tisztázása és tudatosítása, eszközök biztosítása (munkacsomag, munkakör, ...)

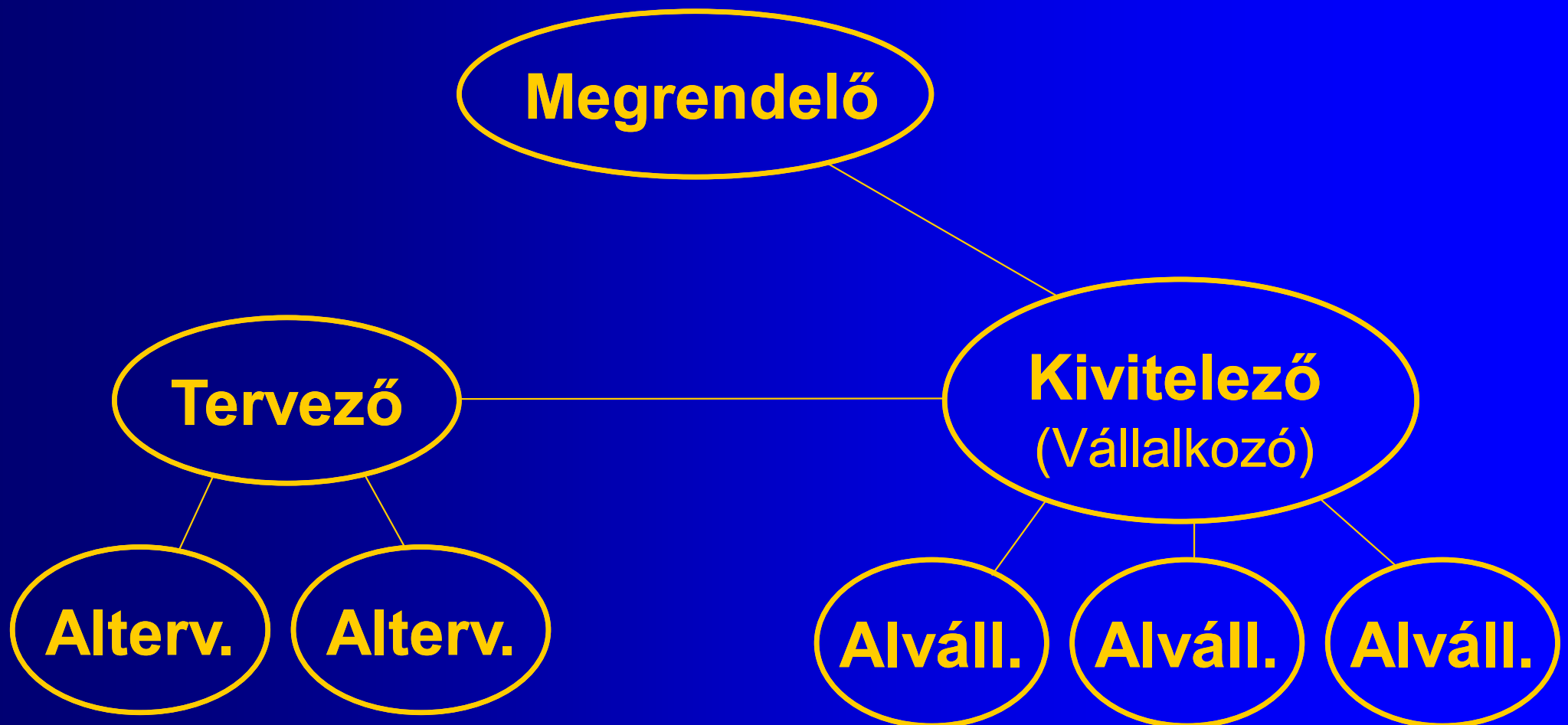
Szerződésbeli felelősségi kör

- Fővállalkozás
- Generál vállalkozás
- Társ (-generál-) vállalkozás
- (AI-) vállalkozás
- Beszállítás
(kivitelezés/beszerzés + szállítás)
- Szállítás („fuvarozás”)
- Szolgáltatás
- (Megbízott érdek-) képviselet

„Hagyományos”



„Kulcsrakész”



„Mérnök (Tanácsadó)”



„Menedzsment”



(PROCUREMENT SYSTEM)

„Fővállalkozás”



SZERZŐDŐ FELEK EGYMÁSRA TALÁLÁSA

„VÁLLALATBAADÁS”

- Szabadkezes (bizalmi alapon)
- Versenytárgyalásos
 - = Nyílt
 - = Zártkörű (meghívásos)
 - = Tárgyalásos
- Kijelöléses (cégcsoporton belül)

SZERZŐDÉS TÍPUSA

- Vállalkozási

- Megbízási

- ...

SZERZŐDÉS LÉTREJÖTTE

- Írásban

(FIDIC, VOB, KBT, ...)

- Szóban

(előzménnyel)

- Ráutaló magatartással

(?!)

SZERZŐDÉS ALAPVETŐ ADATAI

- Ki
- Kinek
- Mit
- Mikor(-ra)
- Mennyiért
- Who
- Whom for
- What
- What time
- What price

SZERZŐDÉS TÁRGYA

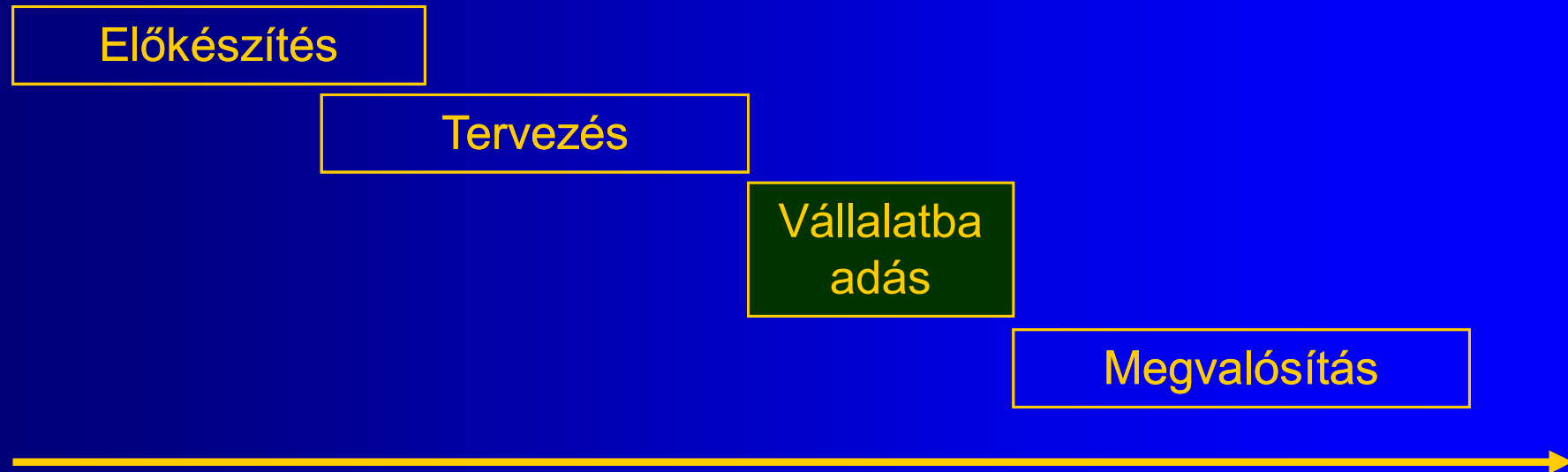
- Tervezés
- Lebonyolítás
- Kivitelezés
- Szállítás
- Szolgáltatás
- Képviselet
- ...

SZERZŐDÉS „MELLÉKLETEI”

- Hivatkozott szerződésminták,
Jogszabálygyűjtemények
(FIDIC, VOB, PTK, ...)
- Műszaki dokumentumok
(tervrajzok, leírások, kv.kiírások, ...)
- Hivatkozott szabványok
(minőségi-, eljárási követelmények)

SZERZŐDÉSES TELJESÍTÉS MEGHATÁROZÁSA

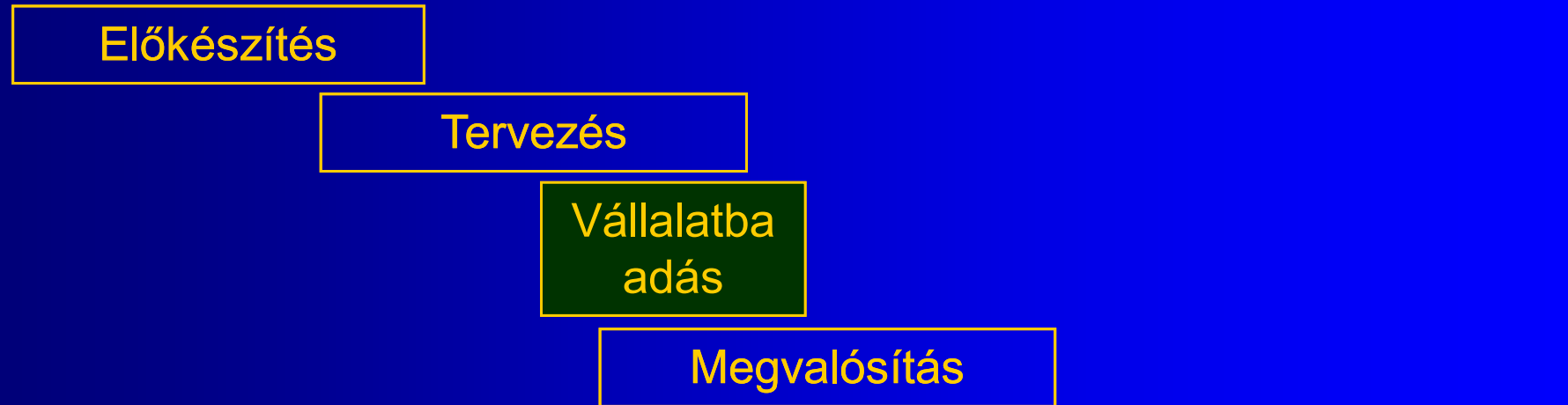
„HAGYOMÁNYOS”



Tiszta képletek, vállalatbaadáskor ismert
műszaki tartalom, költség- és időkeret

SZERZŐDÉSES TELJESÍTÉS MEGHATÁROZÁSA

„MENEDZSMENT”



Változás- és kockázatmenedzsment
fokozottan előtérbe kerül

SZERZŐDÉSES TELJESÍTÉS ELLENTÉTELEZÉSE

- Egyösszegű (átalányár)
- Tételáras (egységáras)
- Költség + díj

A számlázás/ellentételezés ütemezése is
áralkotó tényező („finanszírozási költség”)

KÖZBESZERZÉS

- Célkeresztben a megrendelő
- Beszerzések közpénzek terhére
- Kötött eljárási rend
- Sajátos kockázati elemek
- Árfelhajtó hatású (!!!)

KÖZBESZERZÉS

- Építőipari teljesítések ~20 %-a
- Évente változó feltételek (!)
- Kiegyensúlyozott szerződés
- Precíz ellentételezés
- Fokozott exponáltság

KONFLIKTUS KEZELÉS

- Kockázatmenedzsment eszközeivel
(kontrolling-monitoring, megelőzés, hárítás)
- Nyilvánosság
(lakossági fórum, látogató központ, PR)
- Kooperatív hozzáállás
(kooperáció, kockázatmegosztás)
- Jogvita, jogérvényesítés
(szakértő, döntnök, választott bíróság)

AZ, AMINEK LÁTSZIK ?

- A minőségmenedzsment valóban a minőségről szól? (pl. ISO tanúsítványok)
- Szerződésben a felelősségek és kötelezettségek felsorolása, valóban megoldás az adott problémákra? („Szerződéses garancia” ?!)
- A felelősség/kockázat valóban áthárítható? (Egyoldalú szerződés, megrendelői akarat)

ELSZÁMOLÁSI VITÁK

- Minőségi kifogások
(nem javítható → osztályos díj)
- Mennyiségi viták
(bizonylatok, felmérések)
- Szerződéses tartalomra vonatkozó viták
(átalányár → többletmunka, pótmunka)
- Késedelmes teljesítés
(kötbér, felelősség, megrendelői kár)

KONFLIKTUS FORRÁSOK - 1

A Megrendelő

- Késedelmes együttműködés
(munkaterület átadás, tervdokumentáció, döntés)
- Közvetlen beavatkozási hajlam
(megrendelői „szállítás”, felelősség/jog elvonás)
- Végrehajtás közbeni – értsd: szerződés utáni változtatások, újabb igények (elszámolás)
- Fizetési mód és hajlandóság
(...ütemezés, késedelem, visszatartás)

KONFLIKTUS FORRÁSOK - 2

A Tervező

- Hibás terület/állapot felmérés
(nem helytálló méretek, hibás adatok)
- Hibás/hiányos tervek
(be nem fejezett tervek, szakági egyeztetések)
- Késedelmes teljesítés
(párhuzamos tervezés, kiviteli tervek kidolgozása)
- Tervmódosítás
(rekonstrukciós munkák, váratlan események)

KONFLIKTUS FORRÁSOK - 3

A Kivitelező

- Késedelmes munkakezdés, teljesítés
(felvonulás, ütemterv, rész- és véghatáridők)
- Hibás/hiányos/eltérő teljesítés
(javítható, nem javítható, elbontandó, pótlendő)
- Elégtelen vagy rosszul dokumentált kooperáció
(konfliktuskezelés, elszámolás, számlázás)
- Környezeti terhelés
(igénybevétel, károkozás, környezetrongálás)

KONFLIKTUS FORRÁSOK - 4

A Hatóságok

- Késedelmes/időigényes ügyintézés
(engedélyek, hozzájárulások)
- Engedélyek visszavonása, módosítása
(munkavégzés, terület/közmű használat)
- Kampányszerű ellenőrzések
(munkaügy, munkavédelem, építésügy)
- Beavatkozás lakossági panaszok nyomán
(környezetterhelés, környezetvédelem)