

Строеж се поправя, но цената е висока

Складовите стопанства са част от производствените предприятия, нищо че са отделни сгради

Странен е пътят на изграждането на една складова база. Практиката показва, че има инвеститори, които знаят как да подредят правилно процеса още в началото. Това са хора, които със сигурност са се сблъскали с проблеми в предишни инвестиционни проекти, шегуват се консултанти по строително-инвестиционните процеси. Друга вероятност е фирмата да е част от международна група и добрите практики на групата да подсказват на мениджърите какво трябва да се направи. В масовия случай обаче в един инвестиционен процес влиза консултант, когато вече има проблем.



ВИЗИТНА КАРТИЧКА

Димитър Недев е управител на Корект проект – компания, специализирана в управлението на строително-инвестиционни проекти. Има 8 години опит в сферата на контрола и управлението на проекти. Преди това е работил и като проектант-конструктор. Завършил е „Строителство на сгради и съоръжения“ във Висшето строително училище „Любен Каравелов“ в София. Владее английски език.

бразена и с други фактори. Участниците в процеса са длъжни да се съобразяват и с регламентирани законово задължения. Те опитват да свършат работата си съгласно своята бизнес цел, според разпоредбите и възложителят често остава на заден план. И тук идва ролята на консултанта – той има функции на „адвокат“ на предприемача, ако можем да се изразим метафорично, т.е. защитава основно неговия интерес, защото това е в основата на бизнеса му.

Обикновено всеки работи според своите представи за бързо и евтино. Например, ако проектантът е добър в сглобяването на стоманобетон, той препоръчва такъв строеж. Но дали това е най-добрият вариант за възложителя? Дали с частична стоманена конструкция няма да бъдат икономисани десетки хиляди лева? Кой задава заданието за проектиране? Кой прави техническо-икономическата оценка?

Печалби и загуби

Около строежа на всеки склад възникват десетки въпроси, които могат да бъдат решени от специалист по проектен мениджмънт. Той защитава интереса на възложителя и следи не просто да се направи една складова база, а тя да бъде построено правилно и оптимално във времето. Защото само заради забавени документи може целият проект да се транспира във времето.

„Логистиката и складовите стопанства, като част от производствените предприятия, генерират вътреш-

Консултантът е необходимата фигура още на етапа инвестиционна идея, защото може да избегне грешките в отделните етапи на проекта. Възложителят на проекта за един склад иска да спести пари и да намери конструкция, която хем да отговаря на нуждите му, хем построяването на обекта да излезе евтино. И често строежът се възлага на препоръчан строител и на другите участници във веригата – проектант, строител, надзорник. Това, че те са наети от възложителя, не означава, че дейността им не е съ-

нокорпоративни активи – обяснява Димитър Недев, управител на Корект проект (компания, посветена на управлението, консултантските услуги и пълното обслужване на строително-инвестиционни проекти). – Комплексният поглед върху тяхното изграждане е важен, защото ние провокираме риска да се прояви още на най-ранна фаза, за да не затруднява после процеса. Първата стъпка за решаването на един проблем е яснотата за наличието му. Възложителят не знае какво ще му се случи и че има куп скрити проблеми по пътя на един инвестиционен проект. Ще ви дам конкретен пример. Участвахме в разширението на една голяма база – близо 3 дка производство и 1,5 дка склад. Мениджърите търсеха как увеличеното производство да бъде „облечено“ в сграда. Като ръководители на международна компания те познаваха предимствата на аутсорснатите услуги, довериха ни се. Справихме ес успешно и според зададените срокове. Впоследствие 6 години и половина бяхме като изнесен отдел „Капитално строителство“ и подпомагахме всичките им проекти, свързани със строителство. Постоянно на обекта имаше човек, който беше ангажиран със строително-инвестиционния процес.“

Професионалната консултантска помощ е изключително важна от възникването на инвестиционното намерение до завършването на обекта. Контакти с администрацията, тръжни процедури за избор на участници в целия процес, контрол на проектирането, изпълнение – без компетентно лице възложителят няма как да се справи. Освен ако няма вътрешен отдел, специализиран в управлението на проекти и всички съпътстващи го дейности. А логистиката често е календарно ориентирана дейност и ако изгубиш 2 месеца, губиш годината. Така в един момент не парите са водещи, а срокът.

Казус I

Димитър Недев сподели случай от своята практика, когато инвеститорият си казал: имам готов парцел, давайте да построим нов обект. Той не предполагал, че на всеки етап ще възникват проблеми, които гътали нови и нови разходи, но бързо разбрал, че „дребни“ технически проблеми могат да объркат целия процес. Някои от тях били явни, други – скрити. И ако не зададеш правилния въпрос при закупуването на парцела или при проектирането, никой няма да ти го подсказе.

„Например имяхме случай на инвеститор, който в резултат на предишен негативен опит се обърна към нас още преди закупуването на парцел – сподели г-н Недев. – Ние се запознахме с документацията, отидохме на място и се оказа, че при един от най-атрактивните парцели има сондаж за технологични води на съседната сграда, т.е. имяхме наличие на производствен обект в експлоатация. Това се беше получило след разделянето на парцелите от стар УПИ. Така успяхме навреме да предпазим инвеститора от покупката на парцел с тежести, вследствие на което да е невъзможно изграждането на обект впоследствие.“

Казус II

„Доста възложители са или служители на щат в дадена фирма, или мениджъри, приели присърце строежа, защото това са техните пари. Но често подходът им е неправилен поради липсата на познания и време за контрол.

Ако се наеме консултант, той с диалог и с правилни въпроси към участниците в процеса на изграждане на обекта създава работна среда, позволява на възложителите да го осмислят и да се стигне до адекватно решение на етап проект. А не на някого да му хрумнат идеи в последващ етап.

Лоша практика е възложителят да приеме проекта, без документацията да бъде презентирана. Проектантската организация донася книга в кашон и те биват предадени нататък към строителя. Странно е, но има такива случаи.

Защото възложителят няма пряк участник, който технически да осмисли процеса и да провокира възможни промени на етап чертеж. После „пожарнически“ се дават повече пари за поправки.

TTL Logistics
International Forwarding and Logistics Co. Ltd

МЕЖДУНАРОДНА СПЕДИЦИЯ И ЛОГИСТИКА

специализиран превоз на опасни товари

превоз на товари за/от ЕС, ОНД, Близкия и Средния изток

жп транспорт на нефтени и химически продукти

ТТЛ ЕООД
1202 София, ул. Цветан Минков 9; тел. 931 3100, 931 1988, 931 2088
lyuben.tenev@ttl-bg.com; www.ttl-bg.com



«Заданието трябва да бъде изчистено до най-големите детайли в диалог със специалисти, защото функционалностите не могат да бъдат измислени от проектантите.»

Разбира се, няма идеални правила за всички инвестиционни процеси, но е ясно, че проектант, много добър в интериора, не може да прави логистика. Важно е да има конкурсно начало и професионалист, който адекватно да зададе въпросите и да оцени всички аспекти от процеса, а не само цената.

Възложителят има парцел и наема познат строител. Строителят наема проектант и започва строежа. Така се спестяват например 5000 лв., но после заради грешки процесът се оскъпява с 200 000 лв. Защо? Защото складът в неговите представи е стоманена конструкция, която се „облича“ в стени и е готова. Просто звучи. Но ако в склада влиза вътрешен транспорт, то трябва да се направи двойно по-голямо подпорно разстояние. Ако продуктите са лесно запалими, трябва да си изпълнят стандарти за пожарозащита. Ако...

Заданието трябва да бъде изчистено до най-големите детайли в диалог със специалисти, защото

функционалностите не могат да бъдат измислени от проектантите. Всеки детайл в процеса има своята роля. Една фасада на пръв поглед е прост монтаж на дадено изделие. Но без подготовка и правилно полагане и контрол на всяка стъпка всичко може да се изкриви.

Или се получава пукнатина в бетона. Значи при полагане на настилка някои моменти са пренебрегнати. Строителят е иззел функции, несвойствени за него, и не е успял да се справи с несвойствената си роля на проект мениджър.

„Един проблем може да възникне от много грешки по веригата. Например възложителят е казал, че ще сложат стелажи на 5 реда за по 300 кг палет, после го товари с 600 кг. Или техническите решения са зададени адекватно на чертеж, но после са направени компромиси по време на строителството. Не е подравнена правилно основата, не е направена проверка за подпочвени води, използвани са некачествени материали за обратен насип и... постановките се променят. Затова възложителят трябва да каже каква ще бъде функцията и експлоатацията, проектантът да я „облече“ в техническо решение, строителят да го изпълни качествено и според проекта, а проект мениджърът да следи и контролира целия процес, така че да не се допускат грешки на нито един етап.

Объркването на ролите води до незадоволителни резултати. Е, всичко е поправимо, но поправителните процедури биха отнели много време. Да наемеш консултант в точния момент, който може да вникне в частния случай и в детайлите – там е разковничето“, коментира Димитър Недев.



Сертифицирана по ISO 9001:2000
TUV: TRB 1000098

Снегуция





**Транспорт
ВИНАГИ С ВАС**

NSBS



Логистика

1000 София ПК 144, бул. Ал. Стамболийски 22, Вх. А
 тел.: (02) 930 5071-77; факс: (02) 980 0406; моб.: (088) 897 3418; e-mail: sofia@bulspedtrade.com
www.bulspedtrade.com

Богиня МАТЕВА