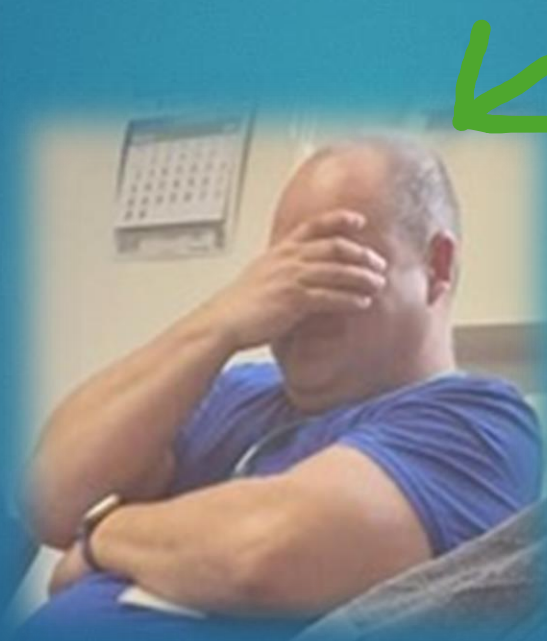


ZAMAWIAJĄCY I WYKONAWCA NA PLACU BUDOWY CZY SKUTECZNA WSPÓŁPRACA Z KORZYŚCIĄ DLA OBU STRON TO FIKCJA CZY RZECZYWISTOŚĆ?



ZAMAWIAJĄCY

NIRVANA



to nie tylko wspaniały zespół i muzyka,
ale i również stan ducha - wygaszenie cierpienia

STRUKTURA REALIZACJI

- ▶ Żółty FIDIC – zaprojektuj i wybuduj – wygodna forma dla Zamawiającego choć droższa, ale Wykonawca odpowiada za projekt, realizację i osiągnięty efekt zgodnie z założeniami PFU.
- ▶ JRP – w imieniu użytkownika realizuje inwestycję, prowadzi rozliczenia i kontrolę prawidłowego przebiegu inwestycji
- ▶ Inżynier Kontraktu – kontrola i zatwierdzanie materiałów, urządzeń, **funkcja inspektora nadzoru nad realizacją inwestycji** – nie mylić ze sprawami sekretarskimi, do których często obecnie instytucja Inżyniera Kontraktu się ogranicza, z własnej wygody i przerwania odpowiedzialności na Zamawiającego.
- ▶ Użytkownik – właściwie w strukturze realizacji inwestycji nie istnieje, ale...

UŻYTKOWNIK POWINIEN...

- ▶ być **ŚWIADOMY INWESTOREM** i zawsze umieć obronić swoje zdania
- ▶ uczestniczyć w określeniu zakresu rzeczowego i przygotowaniu dokumentacji przetargowej
- ▶ współpracować ściśle z JRP, Inżynierem Kontraktu i służbami BHP
- ▶ posiadać metr, poziomicę i nie bać się pokazać, że zna się na rzeczy
- ▶ być ciągłym obserwatorem i recenzentem procesu inwestycyjnego – ciągła obecność na budowie i patrzenie na ręce Wykonawcy
- ▶ uczestniczyć w naradach, szkoleniach, pracach odbiorowych, rozruchowych, próbie eksploatacyjnej
- ▶ decydować o wyłączeniach, włączeniach, przełączeniach obiektów

PRZYGOTOWANIE DO REALIZACJI

- Wizyty na blisko 40 oczyszczalniach ścieków w Polsce i za granicą
- Konferencje, wykłady, seminaria – “Otwieram lodówkę i Ty też tam jesteś”
- Wiele przeprowadzonych merytorycznych rozmów z uczestnikami konferencji, szkoleń, setki rozmów z dostawcami
- Umiejętność znalezienia rozwiązania, które jest najlepszym dla mnie
- Umiejętność wsłuchiwania się w głos doświadczonych ludzi eksploatujących od lat istniejącą infrastrukturę
- Umiejętność przyznania się do błędu.

PROBLEMY WYKONAWCY

- Wykonawca nie może skompletować kadry kluczowych pracowników umysłowych, fizycznych, podwykonawców bo rozdrabnia zakres robót byle taniej
- COVID, wojna – zaburzenie cyklu dostaw
- Opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające z braku dostaw, czy opóźnień wykonawczych międzybranżowych rzutujących na innych podwykonawców – dodatkowe koszty
- Wykonawca wchodzi na budowę bez przygotowania, bez własnego sprzętu, bez przygotowania kadry pracowniczej do realizacji inwestycji. Natomiast oczekuje pełnego wsparcia sprzętowego i kadrowego ze strony Użytkownika

POGANIANIE WYKONAWCY PRZY ZATWIERDZANIU DOKUMENTÓW FORMALNYCH

- Brak możliwości wyłapania wszystkich błędów w koncepcji, projektach, przekazywanie dokumentacji przed świętami czy weekendem, żeby czas na uzgodnienie już biegł a Zamawiający miał mniej czasu na uzgodnienie
- Zatwierdzanie błędnych wniosków materiałowych np. gdzie wymagana funkcjonalność czy wykonanie materiałowe jest tylko opcją a wg Wykonawcy nie jest obowiązkiem do spełnienia
- Brak zgłoszeń odbiorów, szkoleń, rozruchów
- Podpisywanie protokołów wykonania robot, robot zanikających, przypadkowych szkoleń przez osoby, które akuratnie będą w pobliżu
- Brak rozruchów mechanicznego, hydraulicznego, technologicznego, ale przejście do próby eksploatacyjnej, bo kończy się czas realizacji

GRZECHY WYKONAWCZE

- Niezgodność zastosowanych urządzeń z dokumentacją projektową, gdzie często na budowę dostarczane są najtańsze zamienniki dostępne na rynku
- Wykonawca nie wsłuchuje się w potrzeby Użytkownika (flotat, zagęszczanie mechaniczne osadu, wielkość komór osadu czynnego)
- Szukanie współodpowiedzialności Zamawiającego w popełnianych błędach Wykonawcy. Dlaczego Zamawiający nie wykazał błędów na etapie przygotowania dokumentacji koncepcyjnej czy przy zatwierdzaniu dokumentacji projektowej?

GRZECHY WYKONAWCZE

- Brak odpowiedzialności za powstałe uszkodzenia istniejącej infrastruktury – “to nie my..., tak już było...”. Przygotować dokument otwarcia z pełną dokumentacją fotograficzną w wysokiej rozdzielczości.
- Harmonogramy tworzone na potrzebę chwili, bez przedstawiania programów naprawczych, bez dbałości o interes Zamawiającego (np. polecenie wyłączenia istniejącej kogeneracji na rok i 3 miesiące gdzie dzienna strata z tego tytułu sięga około 9 000 PLN)
- Ciągłe przerzucanie na Użytkownika wszelkich kosztów eksploatacyjnych na obiektach nie przekazanych do eksploatacji
- Wszechobecny bałagan

GRZECHY WYKONAWCZE

- Niezawodność... Ciągłe przekonywania Zamawiającego, że nie ma potrzeby dublowania urządzeń
- Po zakończeniu prac inwestycyjnych na obiekcie, obiekt nie jest przekazywany do eksploatacji tymczasowej (miejsce składowe, brak wymaganych dokumentów odbiorowych, rozruchowych), co w konsekwencji nakłada na Wykonawcę konieczność eksploatacji obiektu, obsługi i przeglądów urządzeń
- Przerzucanie odpowiedzialności na Zamawiającego np.:
 - za uzyskanie koncesji,
 - za osiągnięte wyniki oczyszczania ścieków,

GRZECHY WYKONAWCZE

- Tłumaczenia Wykonawcy, że Użytkownik powinien prowadzić eksploatację i procesy technologiczne tak, żeby obiekty działały poprawnie, w taki sposób, jak założył to Projektant czy Technolog.
- Uruchamianie urządzeń i obiektów tylko ze sterowaniem lokalnym, często bez przeszkolenia personelu, nawet bez przekazania informacji, co zostało zrobione, w dodatku na weekend, gdzie Wykonawca jest nieobecny na obiekcie.

GRZECHY WYKONAWCZE

- wnioski materiałowe kierowane do zatwierdzenia po dostawie materiałów na plac budowy i stawianie Zamawiającego pod ścianą, że musi zaakceptować
- opinie techniczne od dostawców generowane na potrzebę chwili np:
 - rury spiro,
 - czujniki temperatury łóżysk mieszadeł centralnych w WKF,
 - dobory pomp – byle taniej, bez względu na koszty eksploatacyjne

GRZECHY WYKONAWCZE

- Brak reakcji Wykonawcy na bieżąco zgłaszane problem eksploatacyjne:
 - błędy wykonawcze i pozorny brak odpowiedzialności Wykonawcy (rura biogazu z przeciwspadkiem, na złej rzędnej posadowiony piaskownik, brak możliwości wyłączenia ciągu krat, brak stosowania kompletnych zestawów urządzeń – prowizoryczne kompletowanie)
 - stosowanie urządzeń bez referencji, prototypowych, niezgodnych z wymogami przetargu
 - błędy projektowe i brak reakcji Wykonawcy na zgłaszane problemy (komory osadu czynnego, flotat, krawędź przelewy w piaskownikach, brak bilansowania wykorzystywanych mediów)
 - niespełnianie wymogów BHP (brak zabezpieczeń, brak przejść komunikacyjnych i transportowych, brak dostępu do urządzeń, brak możliwości ewakuacji urządzeń)

GRZECHY WYKONAWCY

KADRA WYKONAWCY I KOODRYNACJA PRAC

- Brak nadzoru nad realizacją inwestycji (Projektant, Inspektor nadzoru, Kierownik budowy, Kierownicy robot)
- Brak koordynacji wykonywanych prac wielobranżowych
- Zmiany w zespole w trakcie realizacji
- Brak odbiorów prac wykonanych przez podwykonawców – ograniczone zaufanie
- Dzielenie zamówienia na mniejsze części i podzlecenie najtańszym podwykonawcom na rynku

GRZECHY WYKONAWCY

KADRA WYKONAWCY I KOODRYNACJA PRAC

- Dzielenie rozliczeń za wykonane prace na mniejsze części, pod kątem szybszego zdobycia zapłaty za częściowo wykonane prace
- Brak poszanowania dla prac już wcześniej wykonanych
- Zadaniowość podwykonawców – brak zainteresowania osiągnięcia docelowego celu
- Ciągłe próby wykorzystania personelu Użytkownika do realizacji własnych działań Wykonawcy

SYMBIOZA POMIĘDZY WYKONAWCĄ A ZAMAWIAJĄCYM

Wykonawca doskonale wie, jak funkcjonują fundusze europejskie, jak wygląda ich rozliczanie i w pełni to wykorzystuje:
...jak przyciśniemy Zamawiającego z terminami odbioru i rozliczenia to wszystko nam przyjmą, zaakceptują...

Jednocześnie Wykonawca nie przyjmuje do wiadomości, że jeśli środki z funduszy europejskich zostaną cofnięte Zamawiającemu, to Wykonawca w pełni będzie uczestniczył w tej stracie.

ROBOTY DODATKOWE/ZAMIENNE

Unikać wszelkich robót dodatkowych czy zamiennych, gdyż takie roboty często są wyceniane przez Wykonawcę po stawkach kilkukrotnie wyższych aniżeli obowiązujące na rynku (np. propozycja rezygnacji z wyburzenia istniejącego starego WKF i klatki schodowej, kosztem wykonania nowego przykrycia papą niniejszego WKF, okazały się tak wielkie, że Wykonawca stwierdził, że nie ma tyle przeznaczonych środków, więc decyzja była jedna - wyburzyć zgodnie z zapisami PFU; widok miny Wykonawcy - rzecz bezcenna).

NOWE TECHNOLOGIE OBSŁUGA SERWISOWA

BAT (best available technology)?

Czy aby na pewno?

Nowe technologie bywają czasami zgubne, gdyż nawet autoryzowany serwis z niektórymi nie potrafi sobie poradzić.

OBNIŻANIE KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO

- Założenie minimalizacji kosztów eksploatacyjnych np. poznanie kosztów eksploatacyjnych różnych dostawców w okresie 3 lat.
- Możliwość samodzielnego serwisowania zamontowanych urządzeń, po uzyskaniu certyfikatów od dostawców
- Stosowanie urządzeń o wydłużonych okresach międzyprzebiegów
- Dobory urządzeń energooszczędnych (pompy cyrkulacji WKF)
- Dostępność i dyspozycyjność serwisu. Niedopuszczalnym jest oczekiwanie na naprawę np. 3 miesiące, czy przypadki, że w czasie przeglądu zachodzi konieczność wymiany czegoś dodatkowego i serwis unieruchamia urządzenie na okres dostawy części.

KORZYŚCI

- Możliwość dostosowania istniejącego obiektu do nowych wymogów formalnoprawnych
- Możliwość eksploatacji nowego, w pełni sprawnego (czy aby na pewno w pełni) obiektu
- Zapoznanie się z nowymi technologiami, nowymi trendami w branży
- Uczestnictwo w procesie inwestycyjnym i znajomość budowy, konstrukcji obiektów, urządzeń
- Pozyskanie znajomości wśród serwisantów i wiedzy dotyczącej serwisowania urządzeń na obiekcie

POMOC

- otwartość środowiska, nie mamy między sobą tajemnic, nie stanowiąc dla siebie żadnej konkurencji
- korzystanie z pomocy Koleżanek i Kolegów, pomoc w przygotowaniu dokumentacji przetargowej
- nie ma głupich pytań, nie bać się pytać

PROJEKTOWANIE - DOŚWIADCZENIE

Projekt:

- to nie tylko doskonałość techniczna, spełniająca wszystkie zakładane funkcje
- musi uwzględniać swobodną eksploatację przez cały okres użytkowania obiektu/urządzenia.
- musi wypełniać specyfikę zapisaną w dokumentacji projektowej, obiektów/urządzeń, ich eksploatację; kończą się czasy, gdy Projektanci przerzucają całą odpowiedzialność za doборы na Dostawców.

Projektant **musi posiadać doświadczenie w zakresie eksploatacji** obiektów/urządzeń, które projektuje (nie mówiąc o uprawnieniach...)

PODSTAWY SUKCESU

CIĄGŁY
MONITORING
HARMONOGRAMU
REALIZACJI

PARTNERSKIE
TRAKTOWANIE
POMIĘDZY
WYKONAWCĄ
A ZAMAWIAJĄCYM

CIĄGŁA
OBECNOŚĆ NA
BUDOWIE,
DOKUMENTACJA
FOTOGRAFICZNA,

ROZMOWY Z
KIEROWNIKIEM
BUDOWY,
INSPEKTORAMI,
PRACOWNIKAMI,
SERWISAMI
DOSTAWCÓW.

DYSPOZYTORNIA
W TRAKCIE REALIZACJI
INWESTYCJI
TO MIEJSCE GDZIE
ROZWIĄDUJE SIĘ
WSZYSTKIE PROBLEMY,
GDZIE SZUKA SIĘ
SKUTECZNYCH
ROZWIĄZAŃ
PROBLEMÓW
WYNIKŁYCH W TRAKCIE
REALIZACJI INWESTYCJI.
BLISKO 2000 UWAG DO
REALIZACJI...

WADY

Wady trwałe?

Nie ma wad trwałych, są tylko błędy, do których Wykonawca nie chce się przyznać.

Wszystko można naprawić - to tylko kwestia dobrej chęci i pieniędzy.

ŁĄCZY NAS...

...MINIMALIZACJA

WYKONAWCA

- ▶ Zaniża wartość oferty licząc na wygraną w przetargu i zawsze liczy na dobrze wycenione roboty dodatkowe czy zamienne
- ▶ Podpisuje umowę na realizację inwestycji, celem osiągnięcia maksymalnego zysku
- ▶ Realizuje inwestycję możliwym najniższym kosztem, wykazując popełnione błędy i niezgodności w dokumentacji przetargowej

ZAMAWIAJĄCY

- ▶ Wg Zamawiającego zawsze w przetargu wygrywa cena, która ma być możliwie najniższa
- ▶ Nie lubi wydawać własnych czy pożyczonych pieniędzy
- ▶ Oczekuje osiągnięcia wymarzonego ideału, opisanego w niedoskonałej dokumentacji przetargowej

KTO MA RACJĘ?

WYKONAWCA

- ▶ Własna interpretacja zapisów dokumentacji przetargowej
- ▶ Szukanie błędów, niezgodności w dokumentacji celem obniżenia wartości
- ▶ Roszczenia

ZAMAWIAJĄCY

- ▶ Bezwzględne, bezkompromisowe odnoszenie się do zapisów dokumentacji przetargowej
- ▶ Twarde stanowisko w sprawie swych oczekiwań
- ▶ Kary

CO ŁĄCZY WYKONAWCĘ Z ZAMAWIAJĄCYM POZA UMOWĄ?

**Wzajemne
straszenie się
sądem**



WNIOSKI



Niestety
współpraca na poziomie
ZAMAWIAJĄCY A WYKONAWCA
przypomina walkę kogutów,
gdzie o zwycięstwie coraz częściej
decydują SĄDY

ZAUFANIE I SZACUNEK

Atmosfera pracy -
sami sobie tworzymy atmosferę pracy

Kierownik – „nie szanuje stanowiska”

PRO NIE ZAWSZE ZNACZY – PROFESSIONAL

PROtotyp

PROblemy

Czy wręcz...

PROfilaktycznie
podstaw
wiadro