

Profesionálny projektový manažment: kvalita výstavby pod kontrolou

Správne informácie v správnom čase sú kľúčom k správnym rozhodnutiam. Realizácia stavebného projektu si vyžaduje veľa rozhodnutí, do ktorých zasahuje mnoho subjektov.

Dôsledná príprava, analýza rizikových faktorov, časový harmonogram, riadenie nákladov a zmien alebo kontrola kvality – to je len malá vzorka toho, čo investor rieši pri každom developerskom projekte.

Klient na prvom mieste
Spoločnosť ENG2 sa 15 rokov venuje službám developerom, najmä riadeniu a technickému dozoru developerských projektov. Spoločným zámerom developera a dodávateľa je úspešne a čo najefektívnejšie doviest' výstavbu do finálnej fázy. Pre developerov, ktorí majú predstavu o výslednom diele, ale nemajú dostatočný tím odborníkov na jeho naplnenie, je ENG2 partnerom, ktorý zodpovedá za finálny výsledok.

Za všetkým stoja ľudia
Počas viac ako 15-ročnej pôsobnosti na stavebnom trhu je tvrdenie, že za všetkým stoja ľudia, určite pravdivé. Tím profesionálov, s ktorými spoločnosť spolupracuje, sa za roky prítomnosti na stavebnom trhu rozrástol na viac ako 40 odborníkov z oblasti riadenia projektov, kontroly kvality, technológií, legislatívy a riadenia nákladov. Dlhoročné skúsenosti s riešením zmluvných vzťahov medzi developerom a stavebnými spoločnosťami, akceptácia bankami ako nezávislými stavebnými expertmi znamená pre spoločnosť rešpekt u zadávateľov.

Zaujímavé nedávno zrealizované projekty
Spoločnosť ENG2 vidno po boku silných developerov v role projektového manažéra alebo technického dozoru nielen v Bratislave, ale aj po celom Slovensku. Za zmienku určite stoja projekty ako Slnčnice – Zóna Mesto, v bratislavskom Ružínove obytné domy Nuppu2 a Nuppu3, Jarabinky, niekoľko objektov projektu Nový Stein, obchodné centrum v Martine, Einsteinova Business Centrum v Petržalke, projekt Čerešne v Dúbravke a mnohé ďalšie.



Slnčnice –
Zóna Mesto
(Južné mesto)
– Bratislava

O tom, ako fungujú vzťahy a konkurenčné prostredie na slovenskom stavebnom trhu, o rizikách a plánovaní veľkých projektov sme sa rozprávali so zástupcom spoločnosti ENG2 pánom Borisom Dobrodenkom.

Ako vnímate rozdiel na stavebnom trhu dnes a pred 15 rokmi?

Trh sa vyvíja, vyvíja sa aj názor a požiadavky klientov, budúcich majiteľov bytov či nájomníkov administratívnych a obchodných priestorov. Môžeme povedať, že klienti dospeli, chcú predovšetkým kvalitu. A v neposlednom rade sa vyvíjajú aj stavebné technológie. Vznikalo veľa nových stavebných firiem. Mnohé z nich si našli miesto na trhu, iné neprežili. Dnes sú na trhu vyzretí developeri, ktorí poznajú, čo vyžaduje trh, vedia sa rýchlo a kvalifikovane rozhodovať. S takými je radosť pracovať.

Dnešné stavebníctvo je plné sofistikovaných technológií, každé zariadenie, každý výrobok, materiál má svoje technologické postupy, ktoré si vyžadujú skúsených zhotoviteľov. Do stavebníctva intenzívne zasiahli IT technológie či už do prípravy a riadenia výstavby, alebo do samotnej prevádzky budov.

Čo vás odlišuje od konkurencie?

Treba si uvedomiť, že nie je reálne, aby dnešnú problematiku výstavby zvládol v celej jej šírke jeden človek. Naša spoločnosť má špecialistov na jednotlivé časti výstavby, špecialistov na statiku, fasády a strechy, technologické zariadenia budov a podobne. Máme špecialistov

na riadenie a kontrolu nákladov, špecialistov na procesy výberu stavebnej firmy a zmluvných vzťahov, odborníkov na procesy preberania a uvádzania budov do prevádzky. Využívame vlastné softvérové riešenia pri riadení, distribúcii a archivácii dokladov a dokumentácie. Máme odskúšaný systém riadenia kvality a nákladov a celej administrácie projektov, ktoré akceptujú lokálni aj medzinárodní developeri.

Čo považujete za vašu najväčšiu pridanú hodnotu pre investora?

Nikdy sme nemali ambíciu byť stavebnou firmou ani projektantmi. Po 15 rokoch v odbore vieme posúdiť projekt a jeho silné a slabé miesta už v úvodnej fáze jeho prípravy. A vieme projekt dovieť do úspešného konca. Prešlo nám rukami veľa zmlúv, s ktorými sme pracovali na stavbe, vieme posúdiť ich slabé miesta, nejednoznačnosti, ktoré v konečnom dôsledku môžu viesť k neúspechu projektu.

Úspech projektu sa láme na jeho začiatku. Ak je podcenená kvalitná príprava, mnohokrát je cesta k úspechu komplikovaná.

Ako vnímate vašu rolu v procese prípravy, riadenia a technického dozoru výstavby?

Do celého procesu prípravy a samotnej výstavby vstupujú okrem developera a stavebnej spoločnosti aj projektanti, banky, úrady štátnej a miestnej správy, správcovia dopravnej infraštruktúry, dodávatelia energií a mnohí ďalší. Našou hlavnou úlohou je obhajoba záujmov developera, ktorého sa okrem iného snažíme odbremeniť od každ-



Polyfunkčný
komplex
Polianky
(Čerešne) –
Bratislava

denných starostí spojených s výstavbou.

Dokáže projektový manažment odhaliť včas a v predstihu všetky riziká, prípadne ušetriť nečakané náklady v rozpočte?

Optimalizácia nákladov sa začína už na začiatku v procese prípravy, kde sa dá procesom Value Engineering vybrať optimálne riešenia a návrhom dobrej zmluvy s kvalitnou stavebnou firmou eliminovať prípadné riziká nečakaných nákladov. Každý projekt je jedinečný a má svoje vlastné problémy, ktoré riešime. V rámci celého procesu prípravy projektu by mal projektový manažér odhadnúť na základe svojich skúseností potenciálne rizikové oblasti, ktorým venuje zvýšenú pozornosť. V akomkoľvek inom biznise, aj v tom našom sa úspech spája predovšetkým s kvalitnými a so skúsenými ľuďmi. Po 15 rokoch v odbore vieme posúdiť projekt a jeho slabé miesta už v úvodnej fáze jeho prípravy. A vieme projekt dovieť do úspešného konca.



Obchodné
centrum
Mirage Žilina

ENG2 SR • DEVELOPERSKÉ PROJEKTY POD KONTROLOU

ENG2 SR
Spoločnosť ENG2 SR bola založená v roku 2002. Viac ako 15 rokov pôsobí v oblasti riadenia a kontroly projektov, inžinieringu, technického a stavebného dozoru v oblasti výstavby vo všetkých jej etapách. V prípravnej fáze je to definovanie zámerov investora z hľadiska obsahu, času, nákladov a kvality. V realizačnej fáze riadime a kontrolujeme samotnú výstavbu až po uvedenie projektu do prevádzky.

Spoločnosť ENG2 SR sa radí medzi stabilných a dôveryhodných hráčov na slovenskom stavebnom trhu. Spĺňať všetky požiadavky a zábery náročných klientov sa úspešne darí aj vďaka Inteligentnému systému správy dokumentov – DOCUNEST, ktorý bol interne vyvinutý v spolupráci s IT vývojarmi pre potreby developerov, projektantov a projektových manažérov.



Medzi dlhoročných klientov spoločnosti patria skúsení slovenskí developeri, ale aj zahraniční investori.

Projekty riadené a dozorované spoločnosťou ENG2 SR:

Obytné budovy:
Slnčnice – Zóna Mesto, Nový Stein, Obytný dom Polianky (Čerešne), Nuppu2, Nuppu3, Jarabinky

Administratívne a obchodné projekty:

Obchodné centrum CUBICON, Obchodné centrum Martin, Administratívna budova UNIQ, Einsteinova Business Center

Infraštruktúrne a priemyselné projekty:

Odkanalizovanie obcí v mikroregióne Viára - Váh a intenzifikácia ČOV Nemšová, Logistické centrum FM Logistic, Výroba oceľových lán Trebatice

Viac užitočných informácií nájdete na webovej stránke www.eng2.sk.

