

Jak zapewnić wysoką jakość wykonawstwa?...

Wszyscy decydenci na budowie, kierownicy budowy, majstrowie a przede wszystkim inspektor nadzoru mają dbałość o jakość robót wpisaną w swój zakres obowiązków. A jednak ciągle zbyt rzadko efekt końcowy odpowiada oczekiwaniom inwestora. Wykonawca, który się spieszy "produkuje" usterki. Podobnie zresztą i projektant. A kiedy nie udaje się rozciągnąć budżetu, pojawiają się "oszczędności" materiałowe. Zaczyna działać tu dokuczliwa prawidłowość:

Ograniczenia finansowe i rygor terminowy prowadzą zazwyczaj do spadku jakości, która staje się "strefą zagrożenia".

Dzieje się tak dlatego, że nawet najrzetelniejszy projektant, kierownik budowy czy inspektor nadzoru staje coraz częściej przed wyborem: albo jakość - albo dotrzymanie terminu, albo jakość - albo dyscyplina kosztów..

Niezależny audytor staje się jedynym uczestnikiem procesu inwestycyjnego nie uwikłanym w codzienne problemy budowy i nie musi zawierać kompromisów. Całe swoje doświadczenie zawodowe poświęca wyłącznie kontroli jakości i ma szansę dostrzec usterki, które innym tak łatwo umykają uwadze.

Nasi audytorzy to doświadczeni inżynierowie i rzeczoznawcy z Polski i z Niemiec. Ich praca zapewnia zgodność oceny robót z obowiązującymi w kraju normami, ale też jakość zgodną z aktualnymi standardami techniki budowlanej.

Ochrona inwestora to permanentna kontrola jakości świadczonych usług, obejmująca fazę projektowania i fazę realizacji aż do odbiorów końcowych. Ocenie poddane są wszystkie branże reprezentowane na obiekcie. Auditing prowadzony jest według sprawdzonych procedur kontrolnych TÜV, opartych na standardzie BQS`94 (*Baubegleitende Qualitätssicherung*).

Zaczynamy od przeglądu dokumentacji. To, co najważniejsze dla przyszłego użytkownika, jest poddane szczególnej ocenie już wtedy, kiedy obiekt znajduje się jeszcze na papierze. Doświadczenia z rynku niemieckiego pokazują, że już na etapie projektowania ma swój początek około 40% usterek! Sprawdzamy przede wszystkim:

- o rozwiązania architektoniczno - konstrukcyjne,
- o izolacje przeciwwilgociowe,
- o ochronę cieplną budynku,
- o izolacyjność akustyczną,
- o ochronę przeciwpożarową,
- o instalacje techniczne

Następnie na podstawie dokumentacji planujemy częstotliwość i terminy audytów na budowie tak, aby uchwycić wszystkie ważne etapy realizacji. Przeciętnie wizytacje odbywają się co tydzień lub najdalej raz na trzy tygodnie. Decyduje tu charakter obiektu (np. powtarzalność kondygnacji, szerokość frontu robót, ewent. zmianowość pracy itp.) Kontrole planują eksperci branżowi tak, aby w sposób kompleksowy ogarnąć problemy wykonawstwa w punktach styku wszystkich branż (kolizje!) reprezentowanych na budowie.

Zapobiegamy z góry dostarczając w porę informacji o zagrożeniu jakości. Protokół zawierający dziesiątki usterek, przedłożony wykonawcy w dniu odbioru końcowego, tak naprawdę nie daje już szans na ich usunięcie. Najczęściej prowadzi to do umniejszenia kwot należnych wykonawcy. Ale z nieusuniętymi wadami inwestor będzie musiał już żyć.

Po każdej kontroli na budowie eksperci sporządzają raport wraz z dokumentacją fotograficzną. Zdjęcia szczegółowo pokazują stwierdzone usterki i aktualny stan

zaawansowania robót. Nasze raporty stanowią wygodne i skuteczne narzędzie do natychmiastowego dyscyplinowania wykonawców i są w istocie permanentnym protokołem odbioru robót.

Do każdego raportu należy narastająco tworzona lista usterek. Procedury kontrolne TÜV przewidują nie tylko wykrywanie usterek, ale też sprawdzenie prawidłowości ich usuwania. Losy każdej usterki są w ten sposób łatwe do prześledzenia.

TÜV jako Inspektor Nadzoru - Prawo Budowlane nakłada na inwestorów wielu rodzajów inwestycji obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru. Również tę rolę może przejąć TÜV Polska. Przez połączenie naszego Know - How przy kontroli inwestycji i zatrudnienie polskich rzeczoznawców inwestorzy, zwłaszcza zagraniczni, uzyskują możliwość dopełnienia prawnego obowiązku i jednocześnie utrzymanie **rzeczywistej kontroli** nad jakością wszystkich prac budowlanych według zasad opisanych powyżej, łącznie z możliwością uzyskania certyfikatu jakości TÜV dla swojego obiektu. Istnieje jeden ważny wyróżnik dla pełnienia tej funkcji przez audytorów TÜV Polska: otóż z zasady nie mogą oni odpowiadać za koszty ani terminy wykonywanych robót. Unikamy w ten sposób "konfliktu sumienia", który zmuszałoby audytora do "przymknięcia oka" dla ratowania zagrożonych terminów. Tego rodzaju zadania i odpowiedzialność inwestor musi powierzyć własnym służbom, lub oddać w inne ręce (*Project Management*)

Warto wiedzieć, że nasza obecność w procesie inwestycyjnym stanowi dla inwestora nową okoliczność, dzięki której może zdecydowanie korzystniej negocjować warunki **ubezpieczenia budowlano - montażowego** oraz **ubezpieczeń majątkowych**. Otóż wiele towarzystw, zwłaszcza zachodnich, akceptuje wyniki pracy ekspertów TÜV. Stanowią one przecież rzetelne oszacowanie ryzyka ubezpieczenia. Przy zapewnieniu wysokiej jakości technicznej realizacji inwestycji, czego dowodem są bieżące raporty TÜV, można założyć znaczne obniżenie składki ubezpieczeniowej.

Nasi klienci należą do kilku kategorii:

- Inwestorzy bezpośredni
- Inwestorzy zastępczy
- Developerzy
- Generalni wykonawcy i duże przedsiębiorstwa budowlane
- Banki (np. COMMERZBANK w Niemczech),
- Towarzystwa ubezpieczeniowe (np. ALLIANZ w Niemczech)



Certyfikat Jakości dla obiektu to, w odróżnieniu od certyfikacji jakości zarządzania wg ISO 9000, zaświadczenie o dotzymanej jakości unikalnego produktu, jakim jest każda inwestycja. Takie świadectwo podnosi znacznie wartość obiektu także przy zamiarze jego zbycia.
