

Warto szukać dobrego kierownika budowy

Tylko prawdziwie zaangażowany kierownik jest w stanie sprostać wymaganiom, jakie stawia budowa, i kontrolować zgodność wykonywanych robót z projektem.



mgr inż. Piotr Orlik

Według Prawa budowlanego katastrofa budowlana jest to *niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów*. Jednak dla indywidualnego inwestora katastrofą wcale nie musi być zdarzenie zgodne z treścią rozporządzenia. Mogą to być zdarzenia mniej dramatyczne, które jednak czas trwania budowy uczynią ciężkim, męczącym, pełnym niepokoju o utracone pieniądze i potencjalne problemy ze strony administracji państwowych. Wiele zależy od tego, jaki będzie kierownik budowy. Nie powinien mieć cech żadnego z opisanych niżej pięciu typów kierowników.

KIEROWNIK CENTUŚ

Szukanie oszczędności jest szczególnie interesujące dla inwestora. Przekornie jednak szukanie oszczędności za wszelką cenę wcale nie jest najlepszym rozwiązaniem. Co więcej, może przynieść wiele szkód. Podstawową kwestią, na której nie można oszczędzać, jest BHP. O ile warunki bezpieczeństwa na dużych budowach w ostatnich latach zdecydowanie się poprawiły, o tyle sprawa BHP na budowach domków jednorodzinnych ciągle kuleje. Nie trzeba tłumaczyć, czym grozi niezabezpieczenie robót wykonywanych na wysokościach czy w wykopach. Dodatkowo śmiertelny wypadek na budowie spowodowany zaniedbaniami kierownika budowy może doprowadzić do wstrzymania robót aż do momentu wyjaśnienia sprawy.

Wartością nadrzędną zawsze jest zdrowie i życie ludzi, dlatego nie warto oszczędzać na BHP przy robotach budowlanych.

NIWSPÓŁPRACUJĄCY KIEROWNIK

Brak współpracy na linii kierownik-projektant-inwestor może doprowadzić do licznych

sporów, niebezpiecznych sytuacji, a w konsekwencji niepotrzebnego przedłużania budowy. Wiele zdarzeń w czasie trwania procesu budowlanego wymaga podjęcia szybkiej decyzji, a ta może być niemożliwa w przypadku braku komunikacji ze strony kierownika z innymi członkami procesu budowlanego. Przecignięcie ostatecznego terminu może być dla wykonawcy wielkim rozczarowaniem oraz przysporzyć potencjalnych kłopotów z bankiem w przypadku finansowania budowy na podstawie kredytu hipotecznego.

Brak odpowiedniej komunikacji może spowodować wykonanie robót niezgodnie ze zmianami wprowadzanymi przez inwestora/projektanta w trakcie trwania budowy. Takie sytuacje mogą mieć tragiczne skutki zarówno budowlane, jak i finansowe.

KIEROWNIK NIEOBECNY

Wybierając kierownika do prowadzenia budowy domu, inwestor powinien się dowiedzieć, ile czasu jest on gotów poświęcić na dany projekt. Kierownik budowy w momencie protokolarnego przejęcia placu

budowy jest osobą, która odpowiada za kwestie technologiczne i sprawy bezpieczeństwa. Niestety, konsekwencje błędów kierownika inwestor odczuwa najczęściej w postaci dodatkowych kosztów. Mówi się, że budowa to żywy organizm, dlatego potrzebuje stałego nadzoru. Kierownik niespędzający wiele czasu na budowie nie będzie w stanie odpowiednio szybko reagować na bieżące wydarzenia. Firmy wykonawcze bez odpowiedniego nadzoru stwarzają bardzo duże zagrożenie, które może się objawiać w postaci gorszej jakości wykonywanych robót lub zbyt dużymi obmiarami robót.

Tylko prawdziwie zaangażowany kierownik jest w stanie sprostać wymaganiom, jakie stawia budowa, a także kontrolować zgodność wykonywanych robót z projektem.

NIKOMPETENTNY KIEROWNIK

Kolejnym zagrożeniem, niejako wywodzącym się z przedstawionego wcześniej, jest kierownik, który wykonuje swoją pracę niedbale lub co gorsza nie zna się na swoim fachu. W takim przypadku może nam grozić prawdziwa katastrofa, bo co w sytuacji, kiedy osoba kierująca pracą nie zna technologii wykonania więźby dachowej i nie sprawdzi prawidłowo dekarzy? Odpowiedź nasuwa się sama. Takie podejście może być udręczeniem dla inwestora. Brak kontroli nad odpowiednim porządkiem budowy może grozić dużymi stratami finanso-

wymi, często niepotrzebnymi, możliwymi do uniknięcia. Umiejętność przewidywania, odpowiednie zarządzanie kolejnością wykonywanych robót to podstawy, jakich należy oczekiwać od dobrego kierownika. Polecenie wykonywania robót budowlanych w złej kolejności technologicznej to nie tylko wiele niepotrzebnych nerwów. To także bezpowrotnie utracone pieniądze i czas, którego nie da się już odzyskać.

NIUCZCIWY KIEROWNIK

Liczne obowiązki, jakie spoczywają na inwestorach, mogą sprawić, że ich czujność zmaleje. Mimo że funkcja kierownika budowy jest zawsze sprawowana przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane, a więc sprawującą zawód zaufania społecznego, zdarzają się jednak wśród przedstawicieli tego zawodu czarne owce. Budowa domu to olbrzymie pieniądze – roboty budowlane często warte setki tysięcy złotych. Nieuczciwie

ści. Taka sytuacja jest zagrożeniem katastrofą finansową. W związku z tym dobrą radą dla inwestora jest stare porzekadło ufaj i sprawdzaj. Należy pamiętać, że za poświadczanie nieprawdy przez kierownika budowy może grozić odpowiedzialność karna.

Dobry kierownik – prawdziwy profesjonalista – przeprowadzi każdego inwestora przez proces trwania budowy domu w sposób bezstresowy. Dzięki jego odpowiednim decyzjom zaoszczędzi nie tylko pieniądze i czas, ale także uniknie nieprzyjemności związanych z administracją państwową. Dlatego właśnie jedną z najważniejszych decyzji związanych z budową domu inwestor musi podjąć jeszcze przed przystąpieniem do budowy. Tą decyzją jest wybór właściwej osoby, która będzie realizowała zadania kierownika w sposób rzetelny. Zgodnie z ogólnodostępnymi danymi, w zdecydowanej większości przypadków, decyzja budowy domu wiąże się z zaciągnięciem kredytu na wiele lat. Kie-

Dobry kierownik budowy przeprowadzi każdego inwestora przez proces trwania budowy domu w sposób bezstresowy.

zarządzający budową mogą się skupić na łatwy, nielegalny zarobek w postaci łapówek od podwykonawców, np. za akceptację większej ilości robót niż te wykonane w rzeczywisto-

wnik budowy to nie tylko osoba, która prowadzi budowę, to człowiek, od którego zależy pomyślny przebieg największej inwestycji w życiu większości z nas. ■

REKLAMA



Ploter CNC XYZ PANELBuilder Wiodący na świecie system do produkcji paneli elewacyjnych

System PANELBuilder został zaprojektowany specjalnie na rynek kompozytów aluminiowych (ACM). Łącząc zaawansowane, łatwe w obsłudze oprogramowanie z niestandardową konstrukcją maszyny, system PANELBuilder umożliwia szybszą, precyzyjniejszą i bardziej ekonomiczną produkcję paneli elewacyjnych.

Dowiedz się więcej na www.axyz.pl / +48 32 259 75 50

