

Ismertesse hogy mit jelent a vevő fogalma, hogyan értelmezzük az építési folyamatban, és mi a jelentősége a vevő azonosításának?

A vevő az, akinek a szállító (szervezet vagy személy) a terméket a rendelkezésére bocsátja. A minőség szempontjából alapkérdés a vevő és „más érdekelt felek” azonosítása: A folyamat a vevő és más érdekelt felek követelményeiből indul ki, és a vevő, ill. más érdekelt felek megelégedettségének megállapításával ér véget.

Egy építési beruházás szempontjából a vevő elsődlegesen közvetett vevők az építmény környezetében élők is, akiket a létesítmény megvalósítása valamilyen formában érint. az építtető, aki (ami) többféle céllal kezdeményezheti az építést.

Vevővel kapcsolatos folyamatok

A vevő igényeit többféle folyamat útján lehet kielégíteni.

Tradicionális típusú szerződés

A fizikai megvalósítás tradicionális megközelítése azt jelenti, hogy a tervezés és a kivitelezés tevékenységei elkülönülnek, vagyis a beruházó a tervezésre és a kivitelezésre egymástól független közreműködőkkel köt megállapodást, így a tervező és a kivitelező között szerződéses kapcsolat nem jön létre. Mind a tervezőnek, mind a kivitelező vállalkozónak lehetnek alvállalkozói, amelyekkel a beruházónak nincs közvetlen jogi kapcsolata, bár a mérnökön keresztül kikötéseket fogalmazhat meg az alvállalkozók alkalmazásával kapcsolatban.

A tradicionális szerződés jellegzetességei: a beruházó számára hátrányos az, hogy a megvalósítás teljes egészéért, komplexitásaért ő vállal felelősséget, míg a többi résztvevő csak a saját tevékenységének terjedelméig viseli azt. További hátránya e szerződésnek, hogy a tervező és a kivitelező között nem alakul ki olyan kapcsolat, amelyen keresztül a tervező figyelembe vehetné a megvalósíthatóság speciális szempontjait. Az információáramlás a tervezéstől a kivitelezésig egyirányú és közvetett, a beruházón, illetve a mérnökön keresztül megy végbe. A tradicionális forma előnyökkel is jár a beruházó számára, hiszen ő teljes mértékű ellenőrzést gyakorolhat saját létesítményének megvalósítási folyamata fölött. Ez viszonylag nagyfokú rugalmasságot biztosít számára, megkönnyítve a menet közben adódó módosítások véghezvitelét. Előnyt jelent továbbá, hogy a megvalósítás részekre osztásával a beruházó kiválaszthatja azokat a szakvállalkozásokat, amelyek a leghatékonyabban és legolcsóbban képesek elvégezni az adott tevékenységet.

Kulcsrakész típusú szerződés

A kulcsrakész modell klasszikus: a szerződések e típusa esetében a beruházó egyetlen vállalkozóval, a kulcsrakész fővállalkozóval köt egyetlen szerződést a létesítmény komplett fizikai megvalósítására. Ez azt jelenti, hogy a beruházóval szemben egyetlen szervezet vállal egyszemélyi oszthatatlan felelősséget a megvalósítás egészéért.

Ennek a szerződésmodellnek az előnye, hogy egyszerű és közvetlen kapcsolattartás alakul ki a beruházó és a kulcsrakész fővállalkozó között, és az alapvető szerződéses kapcsolatok átfedik az alapvető információk kapcsolatokat. A beruházónak nincs szüksége a létesítmény megvalósításához kötődő nagy szervezetre, ami költségmegtakarítás számára. A létesítmény megvalósítása gyorsabbá válik azáltal, hogy a tervezés és a fizikai megvalósítás összhangban van, így ez a két munkafolyamat átfedéssel valósulhat meg. A beruházó számára további előnyt jelent az, hogy nem ő vállal felelősséget a megvalósításért, a kulcsrakész vállalkozó viszont garanciát vállal munkájára. Az előnyök mellett azonban e típusnak hátrányai is vannak, hiszen a beruházó már a folyamat kezdetén elkötelezi magát a komplett megvalósítás egészére, ami kevés módosítási lehetőséget tesz lehetővé a későbbiekben. A kulcsrakész fővállalkozásra alkalmas vállalkozások száma kevés a

tervező és kivitelező cégek számához képest, így a versenyeztetés lehetősége korlátozott, a kulcsrakész fővállalkozó kiválasztása pedig annak komplex tevékenysége miatt nehéz és sok előkészítési munkával jár.

A kulcsrakész szerződéstípusnak többféle módosult változata van:

Félig kulcsrakész modell: a beruházó szerepe a klasszikus kulcsrakész típusnál aktívabb. Ekkor a kulcsrakész fővállalkozó csak a létesítmény fő technológiai folyamatait valósítja meg, míg a beruházó magára vállalja az ún. melléktevékenységek melléklétesítmények, tervezését és kivitelezését.

Termék a kézben modell: ebben az esetben a kulcsrakész fővállalkozó egy meghatározott ideig részt vesz az elkészült létesítmény üzemeltetésének irányításában, biztosítva ezzel az üzemszerű működés teljesítményparamétereinek stabilizálását.

Ezen idő alatt a beruházó szakemberei is megfelelő jártasságra tesznek szert az üzemeltetési technológiában.

Profit a kézben modell: az előbbtől annyiban tér el, hogy a kulcsrakész fővállalkozó részt vesz az új létesítmény vezetésében, irányításában is. Feladata az, hogy továbbadja a beruházónak a szükséges vezetési és marketingmódszereket.

Menedzsmentszerződés

E szerződéstípus kialakításakor az a célkitűzés játszott szerepet, hogy az előző típusok hátrányait kiküszöböljék, előnyeit pedig hasznosítsák. A cél olyan szerződéstípus létrehozása volt, amely biztosítja a tervezés és a kivitelezés közötti koordinációs kapcsolatot, és ezzel egy időben a beruházónak nagyobb mértékű ellenőrzési és irányítási lehetőséget biztosít.

Ezeket a célokat egy olyan szerződéstípussal valósították meg, amelyben a beruházó egy beruházásszervezésre, -vezetésre és -irányításra szakosodott, ún. menedzsmentvállalkozót bíz meg arra, hogy az biztosítsa az összehangolt tervezést és kivitelezést.

A kulcsrakész modellhez hasonlóan a menedzsment modellnél is jelentkeznek azok az előnyök, amelyek a kivitelezés és a tervezés összehangoltságából fakadnak.

A beruházó a menedzsmentvállalkozón keresztül érvényre juttathatja a megvalósítás közben felmerülő módosítási igényét, így jelentős mértékű ellenőrzést gyakorolhat a megvalósítás munkafolyamata fölött. A beruházó nincs ráutalva egy kulcsrakész vállalkozóra annak eldöntésében, hogy mely tervező, illetve mely vállalkozó vegyen részt a megvalósítás folyamatában. Előnyt jelent a beruházó számára az is, hogy nincs szükség a létesítménymegvalósítás szervezetére, mert ezt a menedzsmentvállalkozó biztosítja számára.

A fenti előnyök mellett hátrányt jelent a beruházó számára annak megállapítása, hogy mely szereplők milyen felelősséget vállalnak. A felelősség a megvalósítás komplexségéért, időtartamáért, minőségéért megoszlik a beruházó és a menedzsmentvállalkozó között. Jóllehet a munkafolyamatoknak a tradicionális szerződéstípusnál magasabb fokú integrációja érhető el, a kulcsrakész modell esetében megvalósuló teljes koordináció nem valósítható meg a menedzsmentmodell alkalmazásával.

A menedzsmentszerződéseknek a következő változatai különböztethetők meg:

Egyszerű menedzsmentmodell: ennek a változatnak a legfontosabb sajátossága az, hogy a menedzsmentvállalkozó csak a kivitelező vállalkozóval és a beruházóval van közvetlen szerződéses kapcsolatban, míg a tervezővel nem, a tervező pedig csak a beruházóval van közvetlen kapcsolatban. A tervezés és a kivitelezés közötti kapcsolatot a beruházó és a menedzsmentvállalkozó által kialakított ügyrend hivatott biztosítani, amelyhez a többi szereplőnek alkalmazkodnia kell. Ez a tradicionális szerződéstípusnál összehangoltabb munkát eredményez a tervező és a kivitelező közötti kapcsolattartás terén.

Tervezés plusz kivitelezés modell: ez a modell annyiban tér el az előzőtől, hogy itt a tervező és a menedzsmentvállalkozó között is közvetlen szerződéses kapcsolat van, ami a tervezési és kivitelezési folyamat még magasabb fokú integrációját eredményezi.

Projektmenedzsment-modell: ebben az esetben a menedzsmentvállalkozó a beruházó cég szervezetén belül található, így együtt hozzák létre a komplett megvalósításért felelős szervezeti egységet. Egy másik lényeges különbség az előző változatokhoz képest, hogy ez esetben a menedzsmentvállalkozó nemcsak irányítási, kapcsolattartási tevékenységet lát el, hanem tervezőként vagy vállalkozóként is részt vesz a folyamatban. Attól függően, hogy a menedzsmentvállalkozó mely tevékenységekbe kapcsolódik be, dominánssá válhatnak a tervezési vagy a kivitelezési szempontok.