

Tervezés üzemeltetői szemmel

Gondolatok egy irodaház-építés apropóján

A Szépvölgyiház Rt. megbízása alapján 2001 júniusában kezdte el a Graphisoft RD Rt. a volt MMG területén létesülő irodaház építésének bonyolítási munkáit. Az építésbonyolításhoz kapcsolódóan felajánlottuk, hogy a Graphisoft Park építésének tapasztalatait felhasználva, elkészítenénk az ArchiFM installációját. A megbízó részéről határozott befogadóképességet éreztünk az első megbeszélést követően.

Izgalmasnak ígérkezett a feladat, mert a saját irodaparkunk építése kapcsán alkalmazott munkamódszert most egy külső megbízás alapján végzett munkánál próbálhattuk ki, és bizonyosodhattunk meg annak létjogosultságáról. Szerencsére sikerült megnyerni a feladat végrehajtásához a projekt többi résztvevőjét is, a tervezőket, a kivitelezőket. A célkitűzés az volt, hogy az épületátadással és üzembe helyezéssel egy időben egy teljes körű adatbázissal rendelkező, a felhasználó igényeire kialakított ArchiFM-programot adjunk át. A célt megvalósítottuk, s úgy gondoljuk, hogy a bonyolítási munkák kapcsán felépített irodaház

bizonyítja az elvégzett munka színvonalát.

Tervezés és kivitelezés

Amikor a tervek jelentős hányada már elkészült, és az alépitményi munkák kivitelezése folyamatban volt, akkor első lépésként elkértük a terveket elektronikus formátumban és átvizsgáltuk azokat, hogy milyen kiegészítést igényelnek ahhoz, hogy az FM-program működéséhez szükséges adatok rendelkezésre álljanak. Ezen túl elkészítettük azokat a mennyiségkimutatásokat, amelyekkel a folyamatban lévő tenderezés kapcsán az ajánlatokat ellenőrizni tudtuk, s később a szerződés

alapját képezhették. A terveket úgy alakítottuk át, hogy alkalmasak legyenek az FM használatához, majd kiindulási adatokként rögzítettük azokat számítógépen. A későbbi üzemeltetést végző munkatársakkal egyeztetéseket tartottunk, kialakítottuk az FM-program későbbi használatával szemben támasztott követelményeket, ami alapján elkezdtuk a rendszerterv készítését. A rendszerterv készítése a bonyolítási feladatoktól független munka, melyet erőforrás hiányában külső tanácsadó is végezhet.

A kivitelezés időszakában elkészítettük a fotódokumentációkat, és folyamatosan követtük a tervek változását. A műszaki el-

lenőrzés klasszikus feladatai közül a fényképes dokumentálás is részét képezi az üzemeltetési adattár összeállításának, de a program segítségével a dokumentumok helyszínekhez történő hozzárendelése, illetve későbbi azonosítása sokkal pontosabb.

A tervezők a terveket nemcsak hagyományos alakban, papíron, hanem minden esetben elektronikus formában is szolgáltatták. A kivitelező közreműködésével olyan változtatásokat végeztünk az épületgépészeti rendszerben, melyek lehetővé tették az irodatermek komfortfokozatának növelését. (A gépészeti rendszer áttervezése után felszorítottuk az állmennyezeteket, áttervez-





tük a modul álpadlórendszert, a homlokzaton elhelyezett árnyékolót stb.). Figyelembe véve a rövid kivitelezési időtartamot, ezt csak ilyen szoros tervkövetéssel tudtuk megoldani.

A kivitelezés befejező stádiumában folyamatosan kértük be a megvalósulási terv egyes elemeit, és ezeket menet közben feldolgoztuk. Ma már a kivitelezőtársaságok is szívesebben adják át a megvalósulási terveket elektronikus formátumban, ami egyrészt költségtakarékos megoldás, másrészt pontos és naprakész. Az épület átvételekor a megbízó teljes körű elektronikus megvalósulási dokumentációt kapott, amelyben az egyes szakági tervek külön-külön és együtt is, átnézeti genplan formájában is megjeleníthetők.

Előnyök az üzemeltetés során

A kivitelezés folyamán az üzemeltetési vezetővel folytatott megbeszélések eredményeként összeállt azon feladatok listája, melyeket az FM-szoftver segítségével végeznek az új ház működtetése folya-

mán. A program segít

- ◆ a ma oly szerteágazó kezelési és használati útmutatók nyilvántartásában és rendszerezésében,
- ◆ a megelőző és eseti bejelentés alapján végzett karbantartások rendjének kialakításában,
- ◆ az üzemeltetési és karbantartási feladatok során felmerülő költségek, számlák strukturált elmentésében,
- ◆ a cég részlegei közötti költségallokálásban, az elfoglalt területek menedzselésében,
- ◆ az állóeszközök leltárrend szerinti hely- és amortizációs nyilvántartásában,
- ◆ a beszállító cégek és kapcsolattartó személyek adatainak tárolásában,
- ◆ a szobabelépési jogosultságok meghatározásában.

Mindezen feladatokat korábban külön Excel-táblázatok segítségével végezték, most egy komplex, CAD-terveket is magában foglaló programmal, amely az épület átadásától kezdve megőrzi a bevitt adatokat, és bármikor lehetővé teszi a lekérdezés időpontjának megfelelő információk kinyerését.





Összefoglalva

Miért állítjuk, hogy ez a módszer a lehető legtakarékosabb és a végeredmény szempontjából a legjobb megoldás?

A módszer lényege, hogy a CAD- és az FM-program segédeszköz az építési feladatot bonyolító társaság kezében, melyek segítségével rendszerezheti munkáját, hatékonyabbá teheti az ellenőrzést, és a

tervek változásának folyamatos követésével csökkentheti a félreértések lehetőségét.

A CAD-programmal tervezett épületek tervezői költségvetése, ha azt a program segítségével állították össze, sokkal pontosabb, mint a hagyományos úton számolt.

A tenderen lehetőség nyílik arra, hogy a pályázaton részt vevőktől az ajánlatot elektronikus for-





mában kérjük, így a kiértékelés lerövidülhet, a hibaszázalék csökken. Ezáltal a bonyolító jobb alkupozícióba kerül az egyeztetési folyamatban, és hatékonyabban egyeztetheti a vállalkozási szerződés mellékletét képező költségvetést.

Az építési folyamatról olyan dokumentáció születik, mely az esetleges probléma felmerülésekor azonnal elérhető, megkönnyíti a kivitelezővel történő elszámolást, a megbízót folyamatosan, megbízható információval tudja ellátni, abban a struktúrában, amely számára megkívánt, tehát megteremti a minőségi munkavégzés feltételeit.

Miért érdemes a beruházónak áldozni e módszer alkalmazására?

◆ A kivitelezés költsége a pontosabb mennyiségmeghatározás miatt alacsonyabb lehet, a pótmunkák mennyisége jobban ellenőrizhető.

◆ Az építési munkák előkészítése közben olyan vizsgálatokat végezhet, mely segíthet az optimális anyagok és technológiák

kiválasztásában, s ezzel az egységyi beruházási összegből a legértékesebb végeredmény hozható ki.

◆ Az ingatlan értékét növelő dokumentációhoz juthat hozzá.

◆ Bérbeadásnál lehetővé teszi a gyors ajánlatadást.

◆ A kivitelező is jobban érdekelt a minőségi követelmények betartásában, ezáltal nőhet a létesítmény műszaki színvonala.

A módszer alkalmazását abban az esetben is ajánljuk, ha nincs egyértelmű beruházói szándék az FM-program használatára, mert a tervek megfelelő feldolgozása és a dokumentációk rögzítése elhanyagolható többletköltséggel jár, de meglete később rendkívül előnyös lehet.

Kocsány János
beruházásvezető
Graphisoft RD Rt.

Fotók: Baják Gábor

