

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

Сколько лет работает компания?

Важен опыт и количество реализованных проектов и их уровень. Если вы готовы довериться новой молодой компании с небольшим опытом, потребуется привлечение технадзора.

Какая форма организации компании (ООО, ИП, частное лицо)?

Предпочтительно, чтобы у строителей было оформлено юридическое лицо, что делает взаимоотношения по договору более безопасными для заказчика, поскольку они попадают под закон о защите прав потребителя. К тому же наличие юрлица указывает на то, что компания существует не один день и будет вести свою деятельность и далее.

Предоставляют ли график производства работ?

Запросить пример графика. Организованные и ответственные прорабы планируют свою работу, исходя из опыта и количества рабочих, соответственно, не работают без графика. Для студии график также необходим для планирования работ и закупок.

Как ведут работы: параллельно или поэтапно?

Организация работ влияет на срок реализации: если в строительной бригаде достаточно людей, инструмента, чтобы вести некоторые работы параллельно, то такой подрядчик будет в приоритете.

Какие сроки планируют для выполнения работ по проекту?

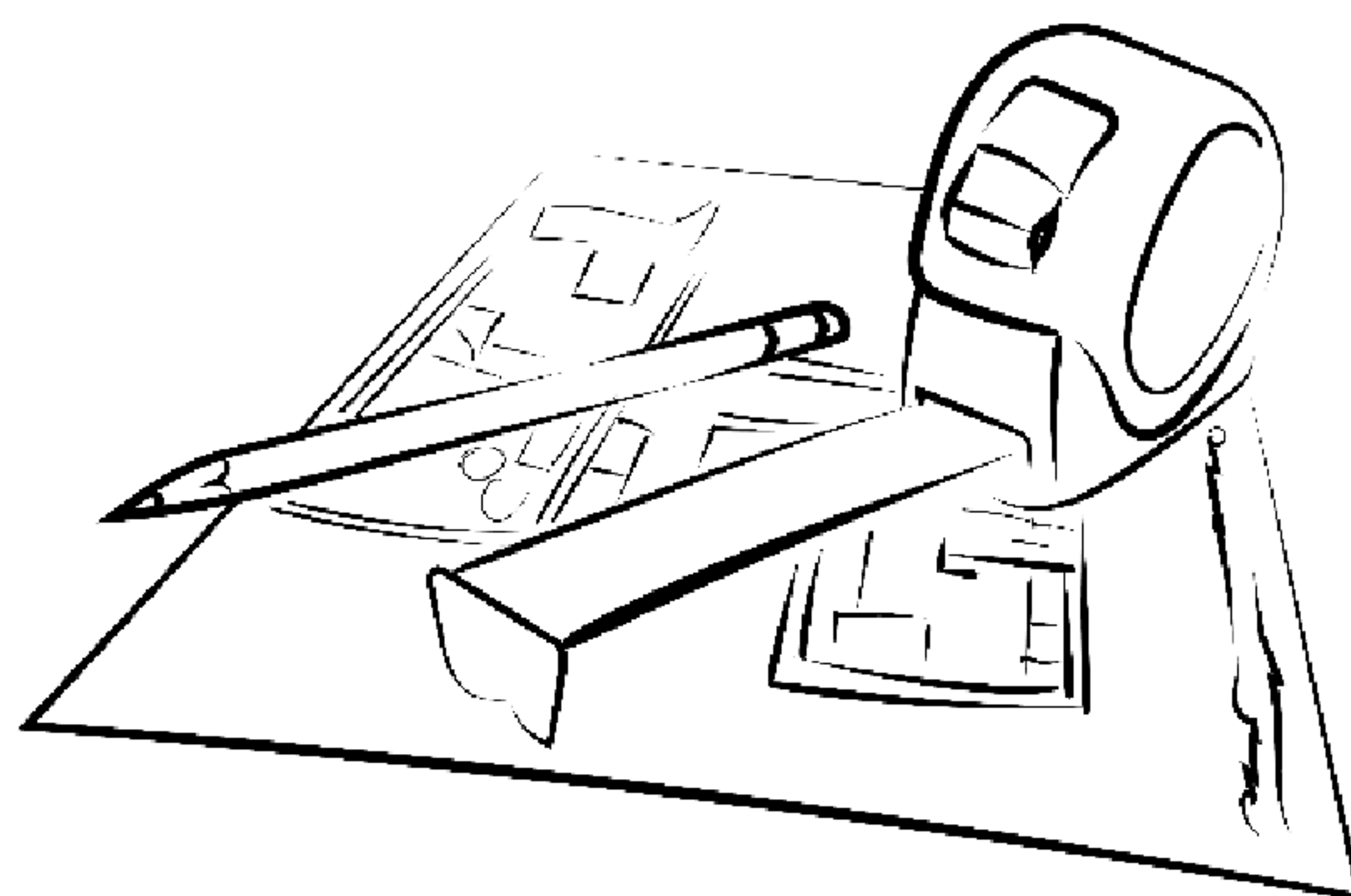
Сроки должны быть реалистичные, но не затянутые. Иногда строители обещают заказчикам ремонт в слишком короткие сроки. Если же компания не уложится в отведенное время, то это вызовет недовольство клиента.

Есть ли опыт сотрудничества с дизайн-студиями и реализации дизайн-проекта?

Часто строители считают, что дизайнеры мешают работам на стройке, поэтому не всегда готовы к такому сотрудничеству.

Может ли компания показать реализованные объекты или их фотографии?

Как говорится, лучше один раз увидеть.



2. ФИНАНСОВЫЕ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

Какая средняя стоимость за работы и черновые материалы в расчете на 1 квадратный метр площади?

Средняя или минимальная стоимость могут дать понятие об уровне строительной компании в целом. Сравнив ее со стоимостью других, вы поймете, насколько эта цена адекватная и конкурентная.

Как осуществляется сдача этапа работ?

Важно понять, как строители сдают работы на каждом этапе. По итогам принятых работ заказчики подписывают промежуточные акты строителям и проводят доплату (если это предусмотрено договором), поэтому это важный момент, в котором нельзя допустить ошибку.

Как производится оплата работ заказчиком?

На какие этапы разбита оплата? Порядок оплаты прописывается в договоре и может быть разным у разных подрядчиков, но для защиты ваших интересов важно, чтобы не все платежи были авансовыми и чтобы часть суммы оплачивалась после выполнения работ строителями и приемки этих работ.

Могут ли рассчитать по проекту подробную смету по этапам работ и черновым материалам?

Некоторые строители называют ориентировочную стоимость на свои работы и черновые материалы, не рассчитывая смету. В таком случае у вас нет понятия, что входит в заявленную цену. В дальнейшем стоимость может увеличиться, и вы не сможете проверить обоснованность такого роста, поскольку у вас не будет исходных данных. К тому же готовность строителей по вашей просьбе просчитать смету, вероятно, говорит о его заинтересованности в проекте.

Оформляется ли договор?

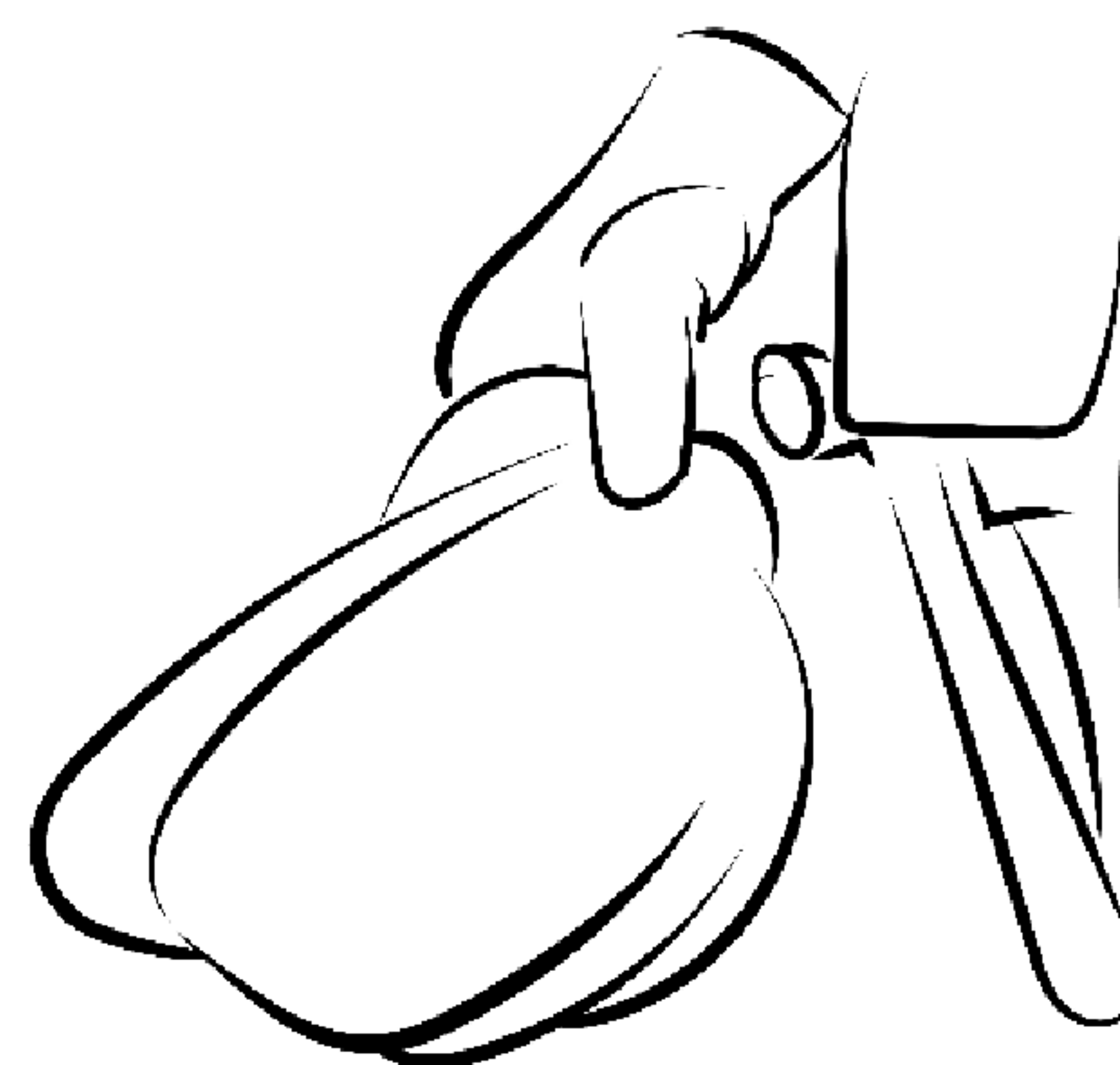
Необходимо запросить шаблон договора. Важно знать, что именно прописано в договоре со строителями и внести свои корректировки и дополнения будет полезно.

Как производится оплата работ по договору?

Способ оплаты: на расчетный счет, по карте или наличными.

Указаны ли в договоре штрафы / компенсация заказчику за срыв сроков строительства?

Часто строители отказываются прописывать подобные условия в договоре, но для защиты интересов заказчика такой пункт стоит предусмотреть.



3. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ

Какое количество рабочих обычно находится на объекте?

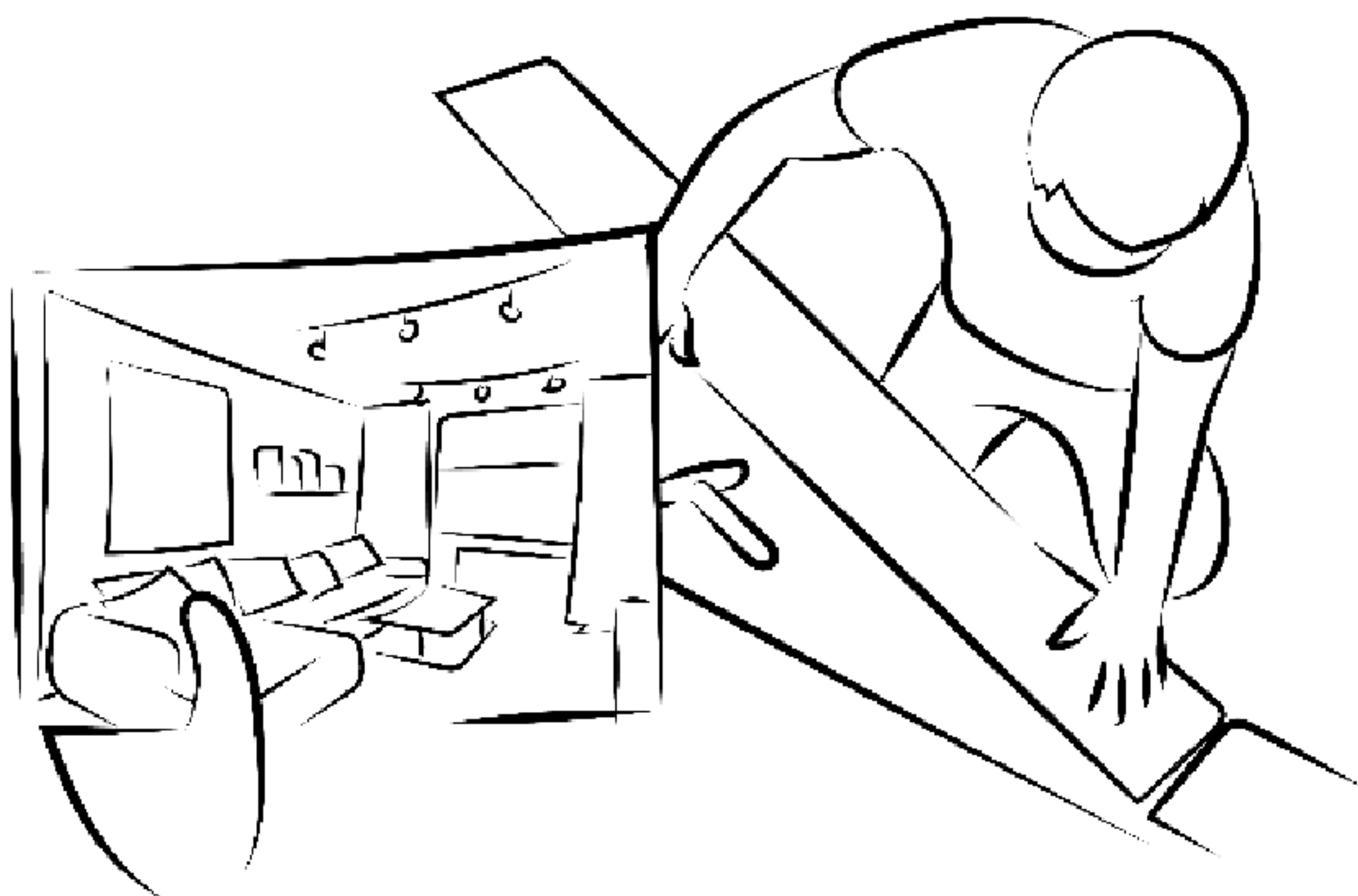
Сколько бы их там ни было, всегда кажется, что мало. Важно, чтобы у прораба было достаточное количество людей для нормального хода работ по графику, болезнь или отсутствие одного рабочего не должно задерживать строительство.

Где живут рабочие?

Бригады, рабочие которых проживают на объекте, обычно стоят дешевле, но такое условие может привести к беспорядку на объекте. Поэтому многие заказчики не хотят рассматривать такой вариант. Если строители живут на объекте, то там должен быть порядок: регулярная уборка мусора, постоянное проветривание, не должны храниться скоропортящиеся продукты.

Присутствует ли руководитель и прораб / бригадир на объекте? Как часто он делает выезды объект?

Важно, чтобы прораб (или другое ответственное лицо) всегда был на объекте. Он отвечает за все принятые решения, проведенные работы. Также является связующим звеном для сторонних подрядчиков: организует для них доступ на объект и предоставляет фронт работ. Дизайнер не выдает указания рабочим напрямую, только через прораба.



Кто и как контролирует технологию проведения строительных работ? Как фиксируются итоги проверки? Есть ли журнал проверки?

Технологию может контролировать прораб – он несет ответственность за весь объект в целом. Гарантия на проведенные работы должна быть прописана в договоре с заказчиком. Если прораб не готов осуществлять такой контроль, стоит подключать технический надзор. Фиксация должна производиться в виде исполнительной документации или фотофиксаций. У строителей может быть отдельный журнал контроля работ и согласований.

Как осуществляется связь строительной компании с дизайн-студией и клиентом?

В современном мире есть масса возможностей для поддержания связи: от почты и чатов в WA до специальных программ для ведения проектов. Главное, чтобы всем участникам процесса было удобно пользоваться выбранным средством коммуникации.

Кто является контактным лицом, с кем взаимодействует дизайн-студия и клиент?

Для нормальной работы и проведения авторского надзора важно иметь одно контактное лицо со стороны строителей. Это поможет избежать путаницы и потери информации. В идеале таким контактным лицом будет прораб или менеджер со стороны строительной компании.

Как относятся к корректировкам в проекте во время стройки?

Строители, работающие с дизайнерами, должны быть готовы к корректировкам проектных решений во время стройки. Это может быть связано, например, с изменением позиций в заказе мебели, сантехники, отделочных материалов.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. ИНСТРУМЕНТЫ И ДОКУМЕНТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

Каким инструментом работают строители на объекте (собственным или арендованным)?

Желательно, чтобы инструмент был свой. Арендowanego нужного инструмента может не быть в наличии или быть плохого качества. Если инструмент все же арендованный, то следует тщательно следить за результатами работ. Наличие своего специального инструмента также указывает на то, что такие работы строители проводят регулярно, а значит, имеют определенный опыт.

Есть ли у компании СРО?

СРО — это «саморегулируемая организация», компания, имеющая разрешение на выполнение определенных работ. В нашем случае речь идет о допуске к архитектурно-строительному проектированию, который может понадобиться, например, при работе с конструктивными элементами здания.

Предоставляется ли исполнительная документация?

Исполнительная документация — это текстовые и графические материалы, отражающие факт выполненных работ согласно проектной документации и расположения объектов и элементов строительства.

Предоставляют ли сертификаты на используемые строительные материалы?

Сертификаты требуются для работы на государственных объектах. Для работы на частных объектах это не обязательно, но если заказчик потребует сертификат, то строители должны получить документ у своего поставщика.

2. КОМПЕТЕНТНОСТЬ

Сколько выполненных объектов в год?

Исполнитель должен быть заинтересован в сдаче объекта в сроки или раньше без потери качества. Если он за год не может сдать ни одного объекта, это может указывать на проблему с качеством или с рабочей силой.

Есть ли опыт работы с дорогими отделочными материалами (мрамор, гипс, паркет)?

Запросить подробные фото с примерами монтажа дорогих материалов. Хорошо, когда строители умеют работать с любым материалом и любой сложностью, так как работа сосредоточена в одних руках и есть один ответственный. Если вы используете дорогие материалы, а подрядчик никогда не работал с такими, то лучше не рисковать и передать работы по монтажу профессионалам (нанесение декоративной

штукатурки, монтаж паркета или натурального камня и т.д.).

Готовы ли к сторонним проверкам независимых технологов?

Добросовестный исполнитель никогда не испугается дополнительной проверки своей работы или помощи в решении сложной ситуации. Возможно, такое вмешательство и не потребуется, но реакция потенциального подрядчика поможет вам понять, стоит ли с ним работать.

Готовы ли к пересмотру технологии после решения независимых технологов?

Строители должны быть готовы исправить свои ошибки, прислушиваться к экспертному мнению и менять технологию, учитывая рекомендации поставщиков материала или подрядчика.

Заказчику необходимо:

- Согласовать инженерные проекты в управляющей компании
- Оформить необходимые доверенности для бригады строителей
- Страховка на время ремонта (страховка собственной ответственности, затопления и т.д.)
- Выбрать всю необходимую технику для дома, чтобы строители могли рассчитать потребляемую мощность, мебельщики учесть при проектировании кухни а дизайнер учесть в разработке проекта.

Что необходимо запрашивать у строителей:

- Камера Wi-fi и мобильный роутер – помажен следить за процессом и быть в курсе происходящего
- Временный унитаз, рукомойник, металлический шкаф под одежду – обеспечит комфортные рабочие условия
- Кодовый замок – обеспечит легкий допуск на объект замерщиков и других кому необходимо посещать объект для его реализации
- Есть ли инструмент не в аренде:
 - штраборез – для прокладки электрики
 - стационарный электрический плиткорез – для монтажа керамогранита
 - лампа малярная для освещения стен и потолков – для того чтобы сразу видеть дефекты на стенах и потолках
 - лазерный уровень – обеспечит точность в замерах
 - краскопульт
 - строительный пылесос
- Пленка урывочная плотная и молярный скотч – поможет сохранить чистоту и порядок после монтажа чистовых материалов в момен когда необходимо монтировать мебель или проводить другие работы
- Создать облако с доступом (строители, заказчик, дизайнер) к фотография по этапам ремонта, обновлять раз в неделю.

УВАЖАЕМЫЕ ЗАКАЗЧИКИ НЕ ОСТОВЛЯЙТЕ СВОИ ВЕЩЕЙ НА ОБЪЕКТЕ!