

SC ROBAD CONS SRL

REG. COM. NR. J29/1817/03 • COD FISCAL R15896988

GHID EXECUTIE

Informatiile continute pe aceasta pagina sunt oferite pentru a raspunde unora dintre intrebarile clientilor cu privire la executie. Precizam ca firma noastra se ocupa si de executie. Va oferim consulta cu privire la majoritatea problemelor enumerate mai jos.

1. Alegerea constructorului
2. Firme specializate vs. Regie proprie
3. Durata medie de executie
4. Preturile medii

1. ALEGEREA CONSTRUCTORULUI

Alegerea constructorului se face pe mai multe criterii, dintre care amintim:

a. Licitatie, formala sau nu. Ofertele diferitilor constructori se intocmesc pe baza antemasuratorii, care este parte din proiect. In analiza ofertelor este profitabil sa solicitati consiliere de specialitate, pentru reducerea costului constructiei. Exista doua moduri de plata a constructiei: pe baza unui pret fix, negociat la inceput si prevazut in contract, sau pe baza de situatii de lucrari realizate, conform preturilor din devizul oferta. Prima varianta are avantajul lipsei batailor de cap cu privire la costul final, el fiind fix, dar are dezavantajul ca, pentru siguranta profitului sau, constructorul prevede un pret mai ridicat. In varianta a doua, se platesc doar lucrarile executate, dar cineva de specialitate (un consultan t) trebuie sa supravegheze ca situatiile de lucrari sa corespunda cu realitatea din teren.

b. Conditii contractuale pot diferi de la un constructor la altul. Este necesar ca toate punctele sa fie clar definite, cum ar fi: modul de plata, avansul, termenele de executie si penalitatile, posibilitatea achizitionarii materialelor de catre beneficiar, medierea situatiilor conflictuale si altele. Un constructor are in general cunostinte mult mai bune asupra contractarii in constructii si a portitelor care se pot

ADRESS: Aleea Zorilor, nr. 2, PLOPENI - ROMANIA
TEL/FAX 0344-113448 . 0740 249 058 e-mail : Primul_12@yahoo.com

SC ROBAD CONS SRL

REG. COM. NR. J29/1817/03 • COD FISCAL R15896988

lasa, decat un beneficiar. Si in cazul contractarii este recomandabila consilierea de catre o persoana de specialitate
c. Recomandarile sunt utile. Discutiile cu persoane care au beneficiat de serviciile constructorilor pe care ii considerati pentru propria lucrare sunt importante. Pe cat posibil faceti vizite la cladirile in cauza si discutati problemele ce au aparut pe parcursul colaborarii cu constructorul.

2. FIRME SPECIALIZATE VS. REGIE PROPRIE

Legea va da (inca) posibilitatea construrii cu lucratori angajati direct de dumneavoastra, indiferent daca lucrarea este pe numele unei persoane fizice sau juridice. Acest mod de lucru se numeste regie proprie si are avantajul major al reducerii costului final cu cunatumul profitului si cheltuielilor indirecte ale potentialei firme de constructii si al tva-ului adaugat peste acestea. Diferenta este importanta, orientativ 20%, dar poate fi si mai mica. Ea mai rezulta si din faptul ca echipele de muncitori care practica acest mod de a construi lucreaza in general la negru. Regia proprie are si dezavantaje importante: nu exista si nu poate exista un contract intre dumneavoastra si lucratori si, prin urmare, nu aveti pe cine sa trageți la raspundere in cazurile neplacute; nu aveti nici o garantie a calitatii lucrarilor; nu aveti nici garantia ca echipa angajata pentru lucrare isi va termina treaba, sau, cum se intampla foarte des, o va abandona intr-un stagiou oarecare; va trebui sa va ocupati direct de achizitiona rea unora sau tuturor materialelor etc. In cazul in care faceti o lucrare in regie proprie este foarte important sa apelati la un consultant de specialitate pentru a putea controla mersul lucrarilor, atat tehnic cat si financiar. A doua posibilitate este sa angajati o firma de constructii pentru realizarea cladirii. Dupa cum rezulta din comparatia de mai sus, singurul dezavantaj al acestei variante este pretul.

3. DURATA MEDIE DE EXECUTIE

In principiu, un nivel al unei cladiri mici (locuinta) se construiește la rosu in 4-5 saptamani. Ca nivel se considera si fundatiile. Astfel ca pentru o locuinta cu parter si un etaj, timpul mediu de ridicare la rosu este de trei luni. Pentru finisaje, timpii sunt similari, prin urmare timpul total mediu ar fi

ADRESS: Aleea Zorilor, nr. 2, PLOPENI - ROMANIA
TEL/FAX 0344-113448 . 0740 249 058 e-mail : Primul_12@yahoo.com

SC ROBAD CONS SRL

REG. COM. NR. J29/1817/03 • COD FISCAL R15896988

de 6-8 luni. In realitate, exista locuinte terminate in 4 luni cu totul, iar altele neterminate in 2-3 ani. In primul caz nu exista timp suficient pentru respectarea prevederilor tehnice privitoare la betoane si mortare, iar in al doilea probabil ca nu au fost bani suficienti pentru terminarea investitiei. Avand in vedere ca lucrarile de constructie nu se pot face pe parcursul intregului an, sunt doua posibilitati recomandabile: ori se incep lucrarile in primavara, ceea ce permite terminarea pana in toamna, ori se incep lucrarile in cursul verii si se duc in primul an pana la nivelul la rosu, iar restul ramane pentru anul urmator. Desi este un lucru in general cunoscut, precizam ca stadiul la rosu in reprezinta realizarea fundatiilor, zidariilor, elementelor de beton armat si a sarpantei si invelitorii. Restul elementelor necesare se considera finisaje.

ADRESS: Aleea Zorilor, nr. 2, PLOPENI - ROMANIA
TEL/FAX 0344-113448 . 0740 249 058 e-mail : Primul_12@yahoo.com