

KÖZEG: INGATLANPIAC, ÉPÍTÉSI PIAC

ÖTLET – KULCSÁTADÁS – MŰKÖDTETÉS

HÁZ: TERMÉK

- **KI KELL TALÁLNI (ötlet, tőke, helyszín)**
- **MEGTERVEZNI**
- **MEGÉPÍTENI**
- **MŰKÖDTETNI**

ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS – INGATLANFEJLESZTÉS

Életciklus

Ötlet



Tőke



Helyszín

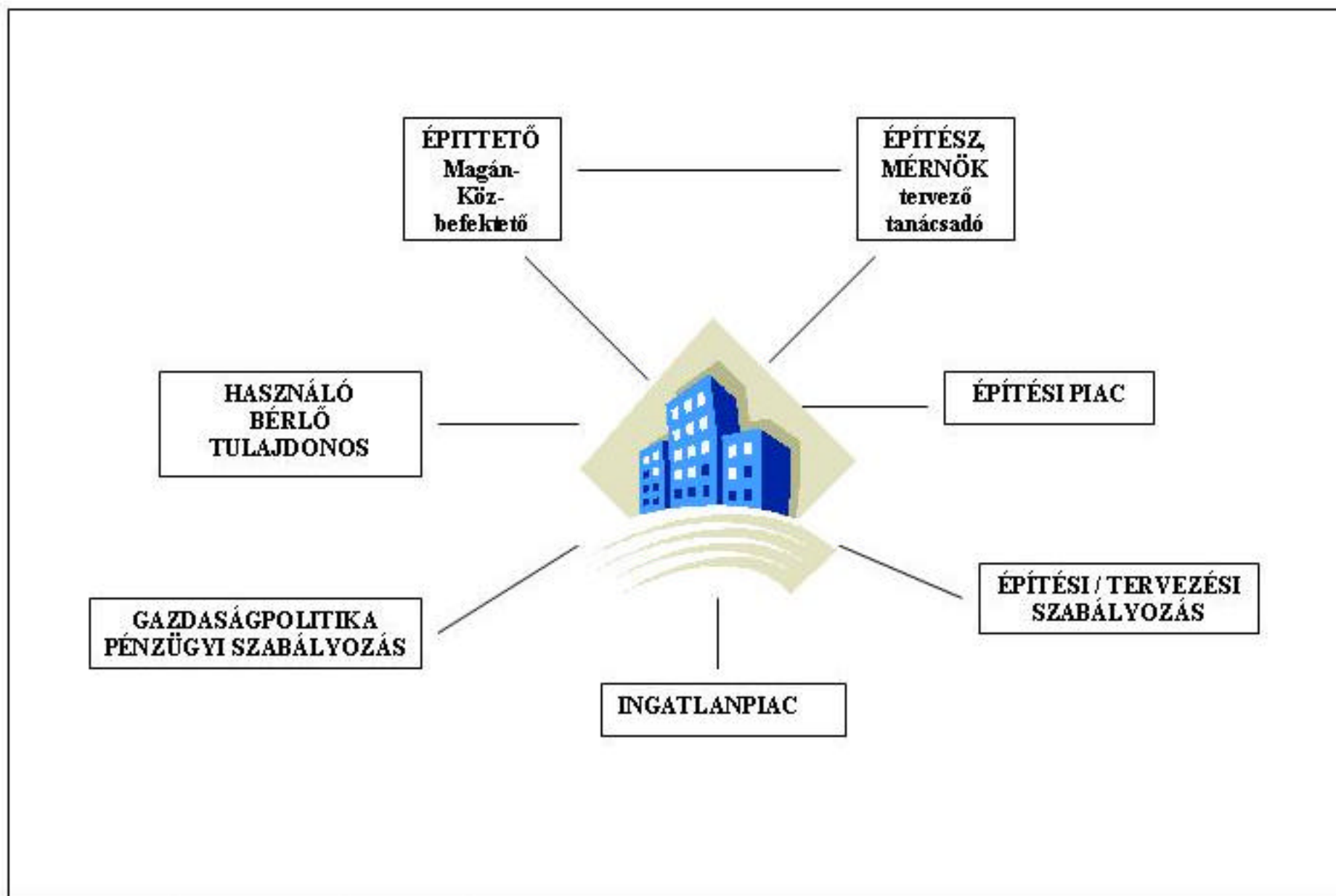
Projektelemezés

↓
Tervezés

↓
Kivitelezés

↓
Üzemeltetés

↓
Modernizálás, Átépítés, Bontás



FELADATOK

TERÜLET ADOTT, HOGYAN HASZNOSÍTSUK

MIT

MOBIL BEFEKTETÉS, FUNKCIÓ/TERV ELDÖNTÖTT

HOVÁ

TERÜLETADOTT, FUNKCIÓ ELDÖNTÖTT

MILYEN

Dönt a befektető: mi éri meg/ megtérülés/ jövedelmezőség

ÉPÍTÉSI PROJEKT

CÉL

**PROJEKT
(minőség)**

TERVEZÉS

KÖLTSÉG

IDŐ

TÉR

ESZKÖZ

PROJEKT MENEDZSMENT

folyamat

**tervezés
szervezés
irányítás
követés
ellenőrzés**

Döntések

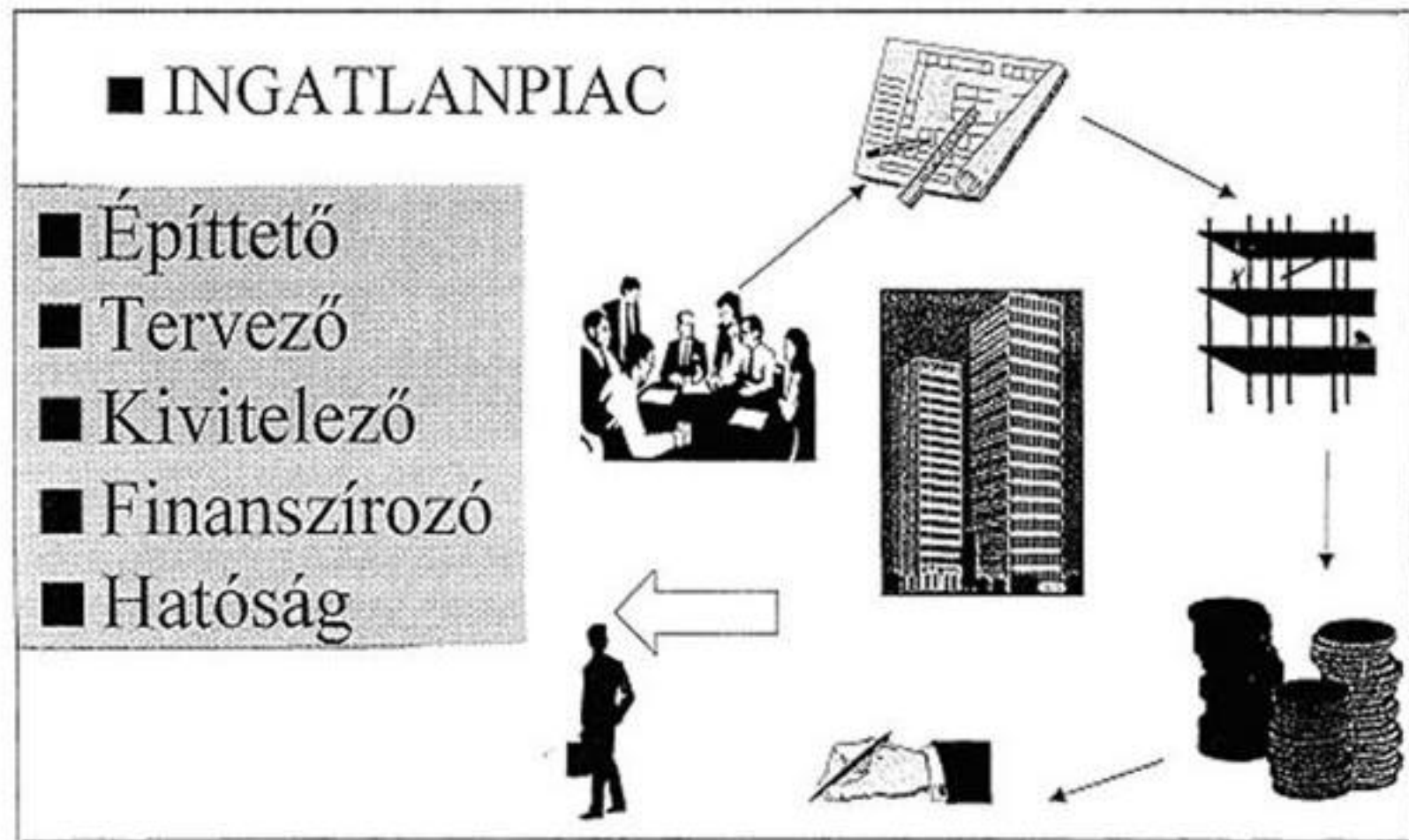
**MEGFELELŐ ÉPÜLET
MEGFELELŐ IDŐBEN
MEGFELELŐ HELYRE**

- Mit ?
- Hol ?
- Mikor ?
- Mennyiért
- Milyet ?

KINEK ?

**Piac igény
Ingatlan piac
Piacra kerülés
Megtérülés
Minőség**

Előkészítés és megvalósítás



KI VÉGZI EL A FELADATOKAT ?

Az építtető megoszthatja

**A TEVÉKENYSÉGEKET
A FELELŐSSÉGET
A KOCKÁZATOT**

**a projekt
résztevőivel**

AZ ÉPÍTÉSI PROJEKT RÉSZTVEVŐI

közvetlenül bevont szereplők

**építtető
tervező
kivitelező**

közvetlenül bevonható szereplők

**konzulens
lebonyolító
műszaki ellenőr**

el nem hagyható közreműködők

**hatóság
pénzintézet**

Összetett projekt: menedzsment szervezet bekapcsolása

A BERUHÁZÁS KAPCSOLATRENDSZERE			építető	tervező	kivitelező	hatóság	bank	
építési igény felmerül	Igény megfogalmazása építészeti program		x	x				célmeghatározás
konkurencia, helyszín vizsgálata	vázlatok koncepcióterv megvalósíthatósági vizsgálat	finanszírozás biztosítása befektető szervezet létrehozása	x	x		x	x	előtanulmányok elemzés, tervezés
ajánlati dokumentáció tender meghirdetése	ajánlat összeállítása döntési sorozat szerződéskötés		x	x	x	x	x	kivitelező Kiválasztása
kiviteli tervek	alvállalkozókkal szerződéskötés kivitelezés feltételeinek biztosítása		x	x	x	x	x	építés előkészítés
kivitelezés tervezés szervezés irányítás követés ellenőrzés			x	x	x	x	x	kivitelezés
átadás-átvétel	próbaüzem	üzembe helyezés	x	x	x	x	x	átadás
működés					x		x	garancia szavatosság fenntartás

A PROJEKT FÁZISAI

1; Kezdeményezés

Az érdekeltek egymásra találása
Összehangolt beruházási szándék

2; Elemzés

Piaci környezet
Program kialakítása
Megvalósíthatósági előtanulmány
Mérnöki – Pénzügyi – Jogi elemzés

3; Megvalósíthatóság feltételei

Megvalósíthatósági tanulmány

**4; A megvalósítás feltételeinek
biztosítása**

Finanszírozási megállapodás
Vállalkozási háttér
Ajánlatkérési dokumentáció

5; A kivitelező kiválasztása

Közbeszerzési eljárás vagy tender kiírása
Előminősítés
Ajánlat
Az ajánlat elfogadása
Szerződéskötés

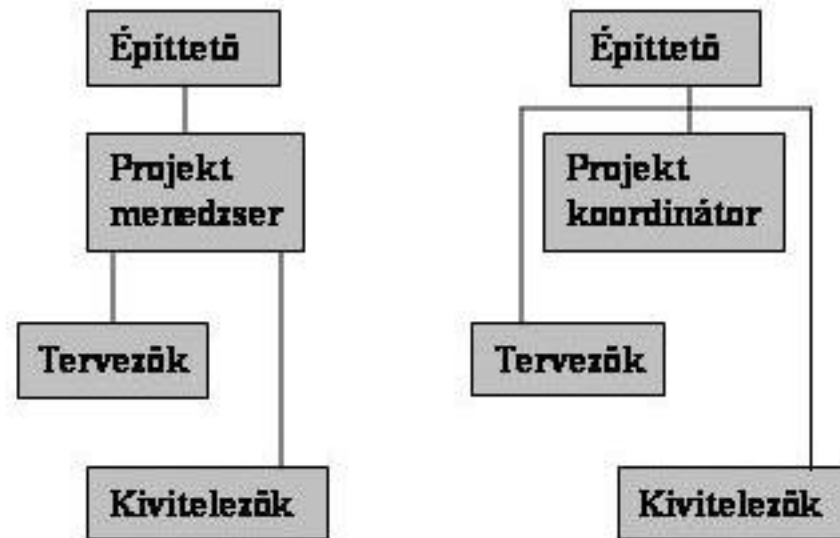
6; Kivitelezés-átadás

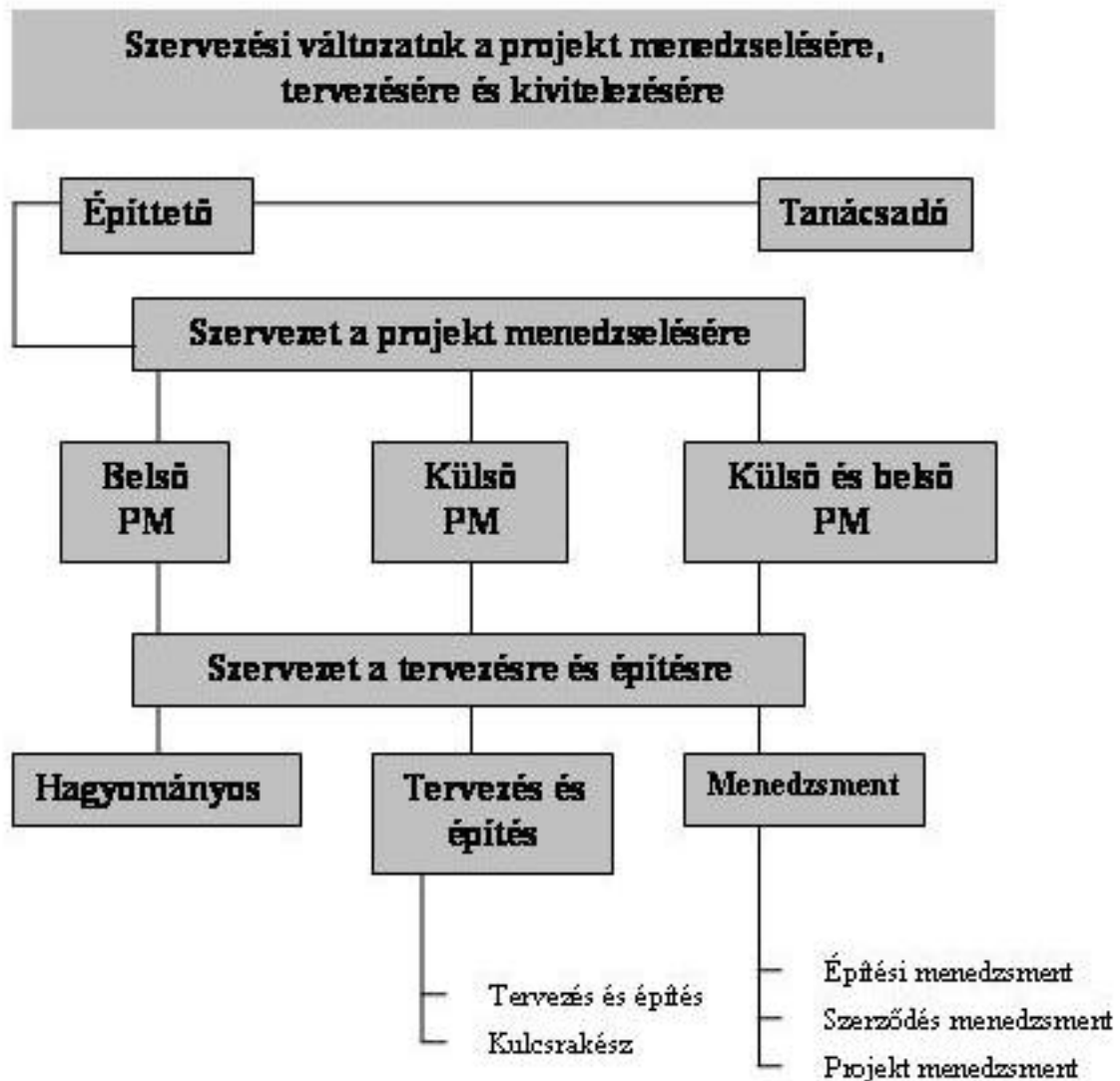
Kiviteli terv
Alvállalkozók kiválasztása
Előkészítés, kivitelezés, ellenőrzés
Műszaki átadás, átvétel

7; Üzembe helyezés

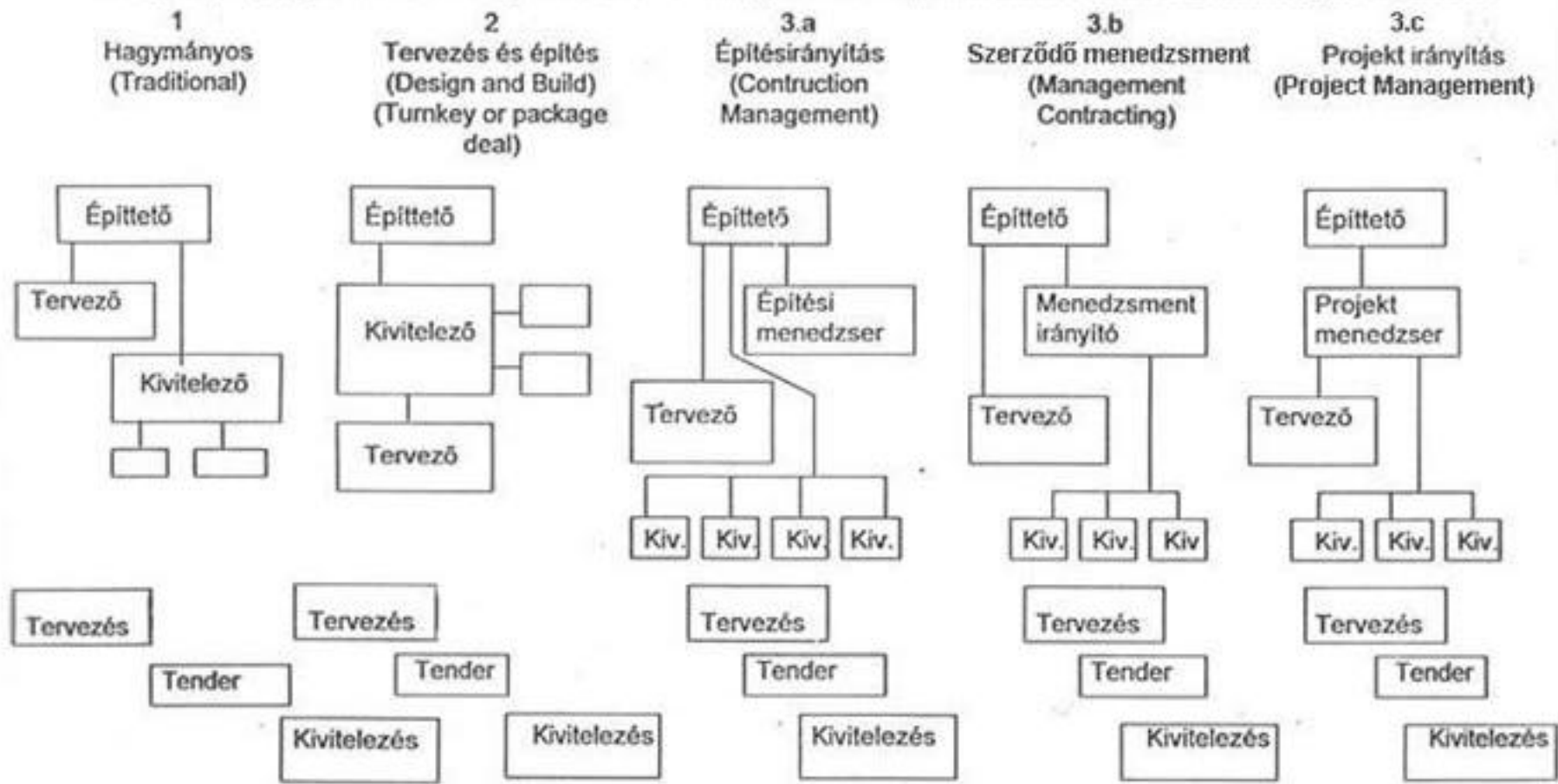
Próbaüzem
Üzembehelyezés
Használatbavétel
Garancia
Karbantartás

**Menedzsment típusú kapcsolat
projekt irányító alkalmazásával**



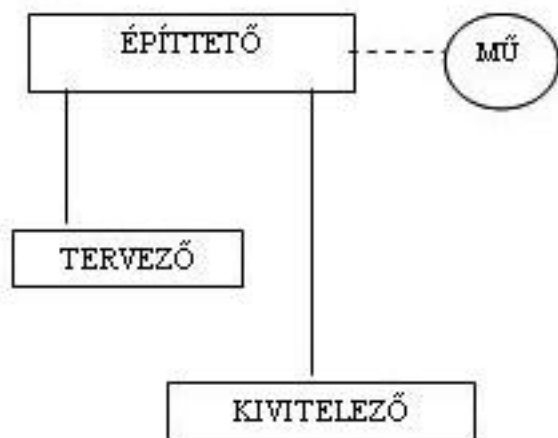


Az építőipari projekt résztvevőinek jellemző szervezeti kapcsolatai az optimális időbeli szervezési lehetőség feltüntetésével



AZ ÉPÍTÉSI PROJEKT KÖZVETLEN RÉSZTVEVŐI KAPCSOLATI SÉMÁK ÉS MŰSZAKI ELLENŐRI KÉPVISELET

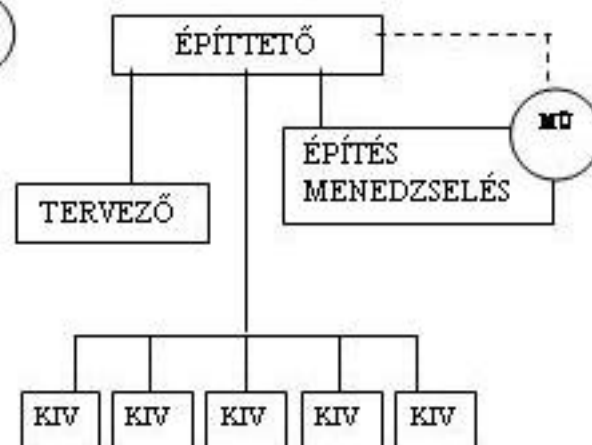
1.



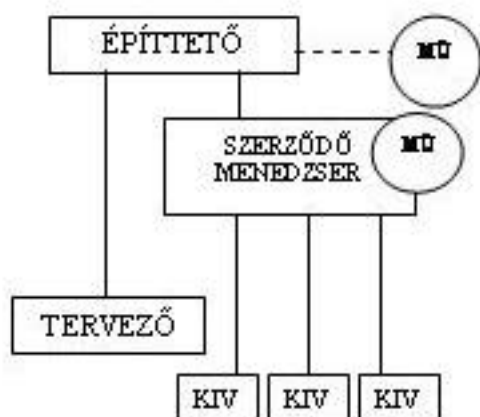
2.



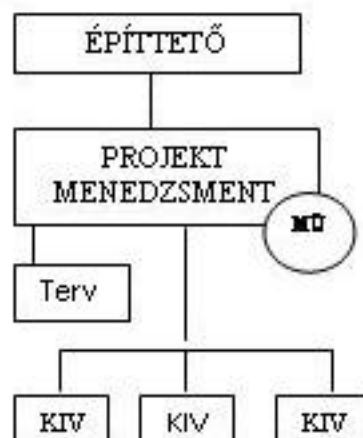
3.



4.



5.



Jelmagyarázat:

MŰ:
műszaki ellenőr

AL:
alvállalkozók

KIV:
kivitelezők

1: Hagyományos típusú szerződéses kapcsolat

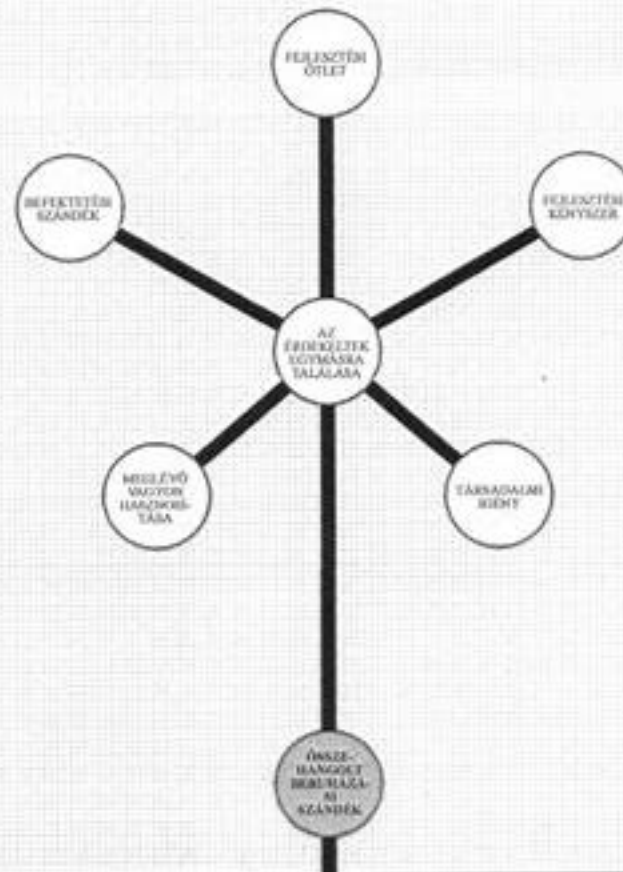
2: Kulcsrakész típusú szerződéses kapcsolat

3-4-5: Menedzsment típusú szerződéses kapcsolat

KÖLTSÉG - IDŐ - TÉR

ELŐKÉSZÍTÉS		MEGVALÓSÍTÁS	
TENDER VELOKÉSZÍTÉS	TENDER FOLYAMÁN	KIVIT.MEGKEZDÉSE ELŐTT	KIVITELEZÉS FOLYAMÁN
<p>HELYSZÍNI BEJÁRÁS BERUHÁZÓ TERVEZŐ</p> <p style="text-align: center;">TECH</p> <p>MEGVALÓSÍTÁS KÖRÜLMÉNYEINEK VIZSGÁLATA, ÁRAKAT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK ÖSSZEZÉSE</p> <p>HELYSZÍN MEGKÖZELÍTÉSE IDEIGLENES ÚT IDEIGLENES KÖZMŰ FÖLDDEL SZÁLLÍTÁS IDŐJÁRÁS ALVÁLLALKOZÓI LEHETŐSÉG</p> <p>Írásos értékelés Jegyzőkönyv</p> <p>MEGVALÓSÍTHATÓSÁG</p> <p>(K) KÖLTSÉGBECSLÉS</p> <p>(I) IDŐBECSLÉS</p> <p>(T) ORG. TÉRKÉPVÁZLAT ORG. VÁZLAT ORG. TANULMÁNYTERV</p> <p>ÉPÍTETŐ SZÁMÁRA TERVEZŐ VAGY SZAKÉRTŐ</p>	<p>HELYSZÍNI BEJÁRÁS KIVITELEZŐ</p> <p style="text-align: center;">TECH</p> <p>DÖNTÉS A FOLYAMATOK KIVITELEZÉSI MÓDJÁBAN</p> <p>DEPESÍTÉS SEGÉDSZERKEZETEK</p> <p>(K) VÁLLALKOZÁSI ÁR</p> <p>(I) VÁZL. IDŐBELI ÜTEMTERV VÁZL. ERŐFORRÁS ÜTEMTERV</p> <p>(T) ORG. VÁZLATTERV BERUHÁZÁSI JAVASLAT ORGANIZÁCIÓS TERVFEJEZETE</p> <p>KIVITELEZŐK</p>	<p style="text-align: center;">TECH</p> <p>ÉPÍTÉSI TECHNOLÓGIA MEGTERVEZÉSE</p> <p>(K) RÉSZL. KÖLTSÉGVETÉS ELEMZÉSE</p> <p>(I) RÉSZL. ÜTEMTERV naplár részl.erőforrás szervezési dokumentáció</p> <p>(T) RÉSZL. ORG. ELRENDEZÉS GEN. ORGANIZÁCIÓ ÁLLAPOTTERVEK</p> <p>ÉPÍTÉSIRÁNYÍTÓ FELELŐS MŰSZAKI VEZETŐ</p>	<p style="text-align: center;">TECH</p> <p>FOLYAMATOS KONTROLL</p> <p style="text-align: center;">↳ MINŐSÉG</p> <p>MONITORING</p> <p>(K) KÖLTSÉG ELEMZÉS számla, utókalkuláció</p> <p>(I) AKTUALIZÁLÁS MONITORING</p> <p>(T) TÉRBELI ELRENDEZÉS AKTUALIZÁLÁSA</p> <p>KIVITELEZŐ ÉS AZ ÉPÍTETŐ KÉPVISELETÉVEL MEGBÍZOTT</p>

1. KEZDEMÉNYEZÉS

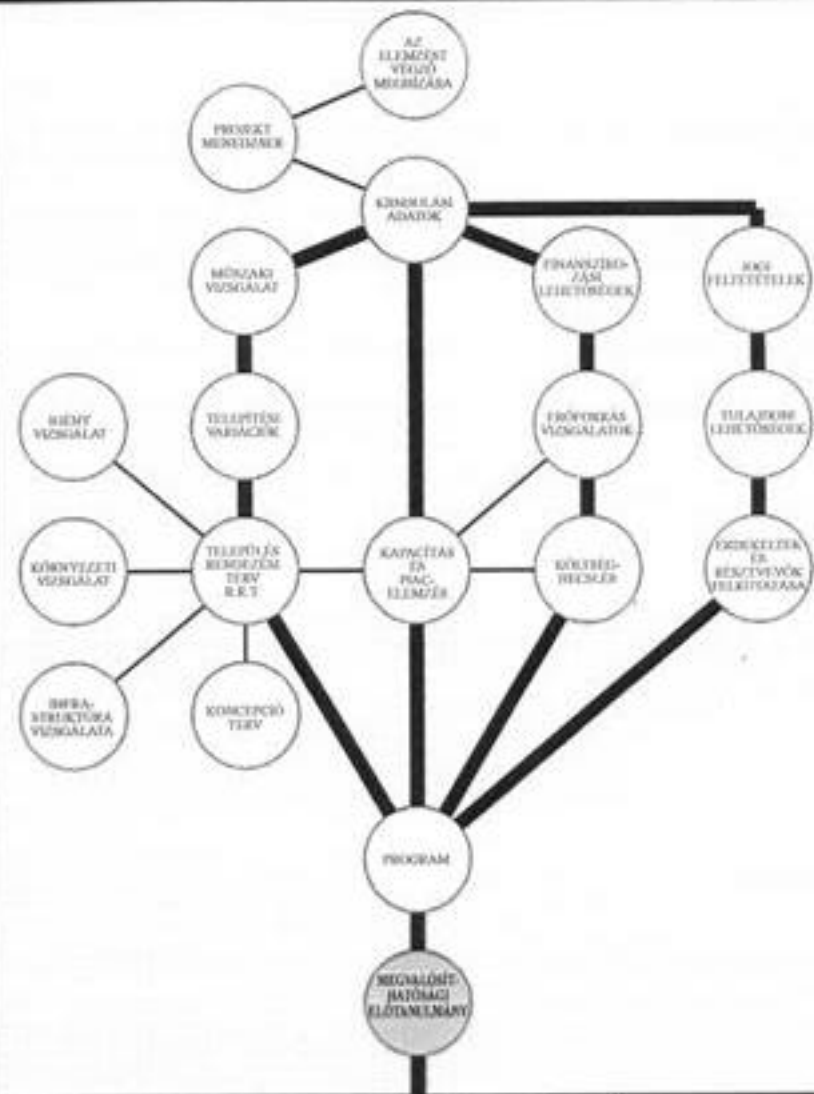


DÖNTÉS

1. ÉRDEMES AZ ELŐKÉSZÍTÉST FOLYTATNI
2. NEM ÉRDEMES AZ ELŐKÉSZÍTÉST FOLYTATNI



2. ELEMZÉS

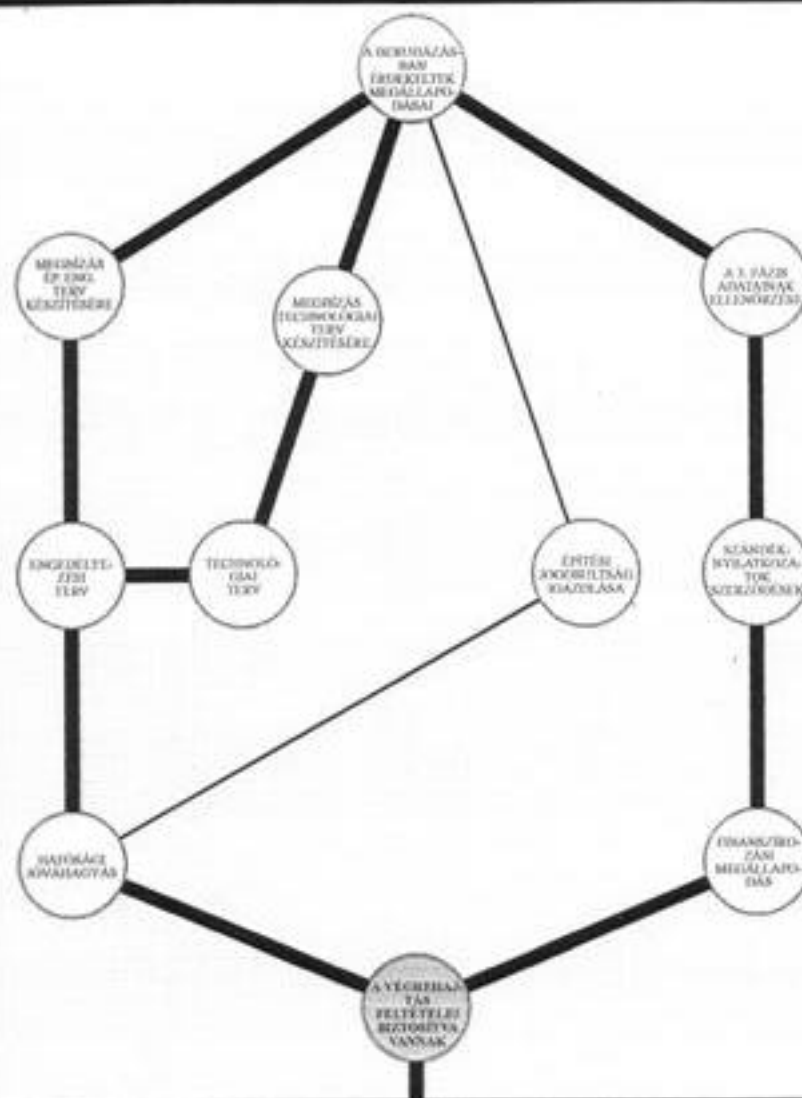


DÖNTÉS

1. AZ ELŐKÉSZÍTÉS FOLYTATHATÓ
2. A 3. FÁZIS ELHAGYHATÓ
3. A PROJEKT LEALL



4. A MEGVALÓSÍTÁS FELTÉTELEINEK BIZTOSÍTÁSA



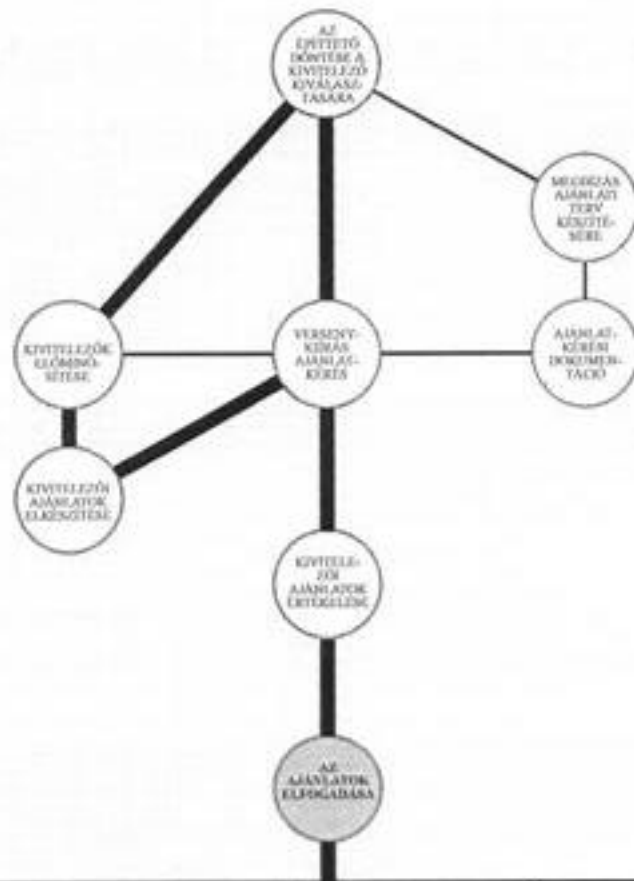
DÖNTÉS

1. KEZDŐTHET A MEGVALÓSÍTÁS
2. MÓDOSÍTANI KELL A PROJEKT FELTÉTELEIT
3. A PROJEKT LEÁLL



5

5. A KIVITELEZŐ KIVÁLASZTÁSA



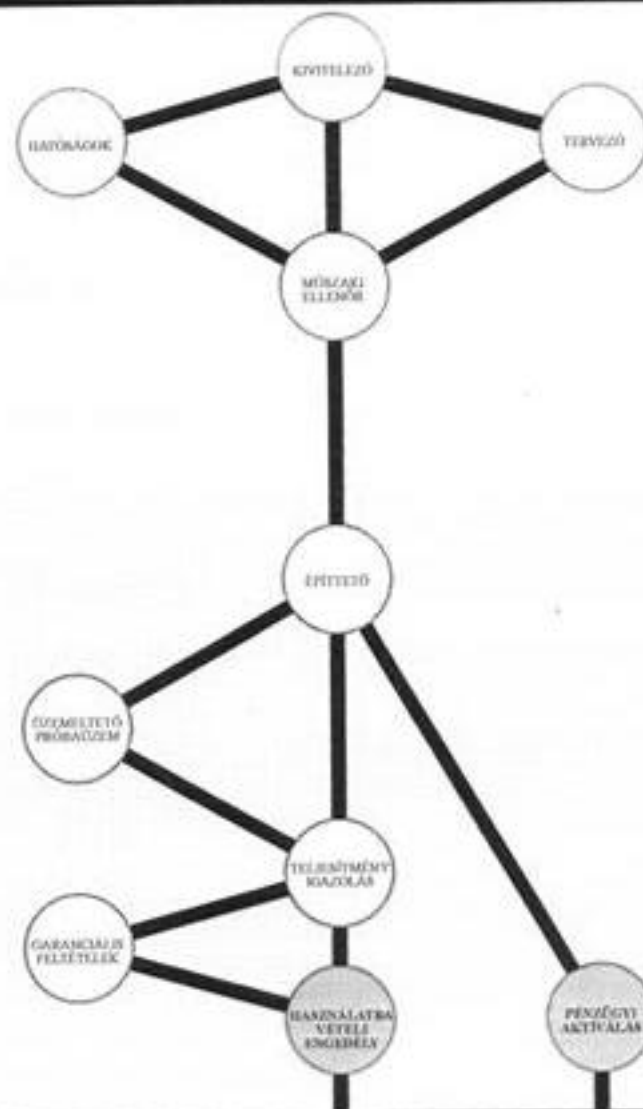
DÖNTÉS

1. SZERZŐDÉSKÖTÉS A KIVÁLASZTOTT KIVITELEZŐVEL
2. ÚJ AJÁNLATKÉRÉSI FELTÉTELEK
3. A PROJEKT LEALL



6

7. ÜZEMBEHELYEZÉS

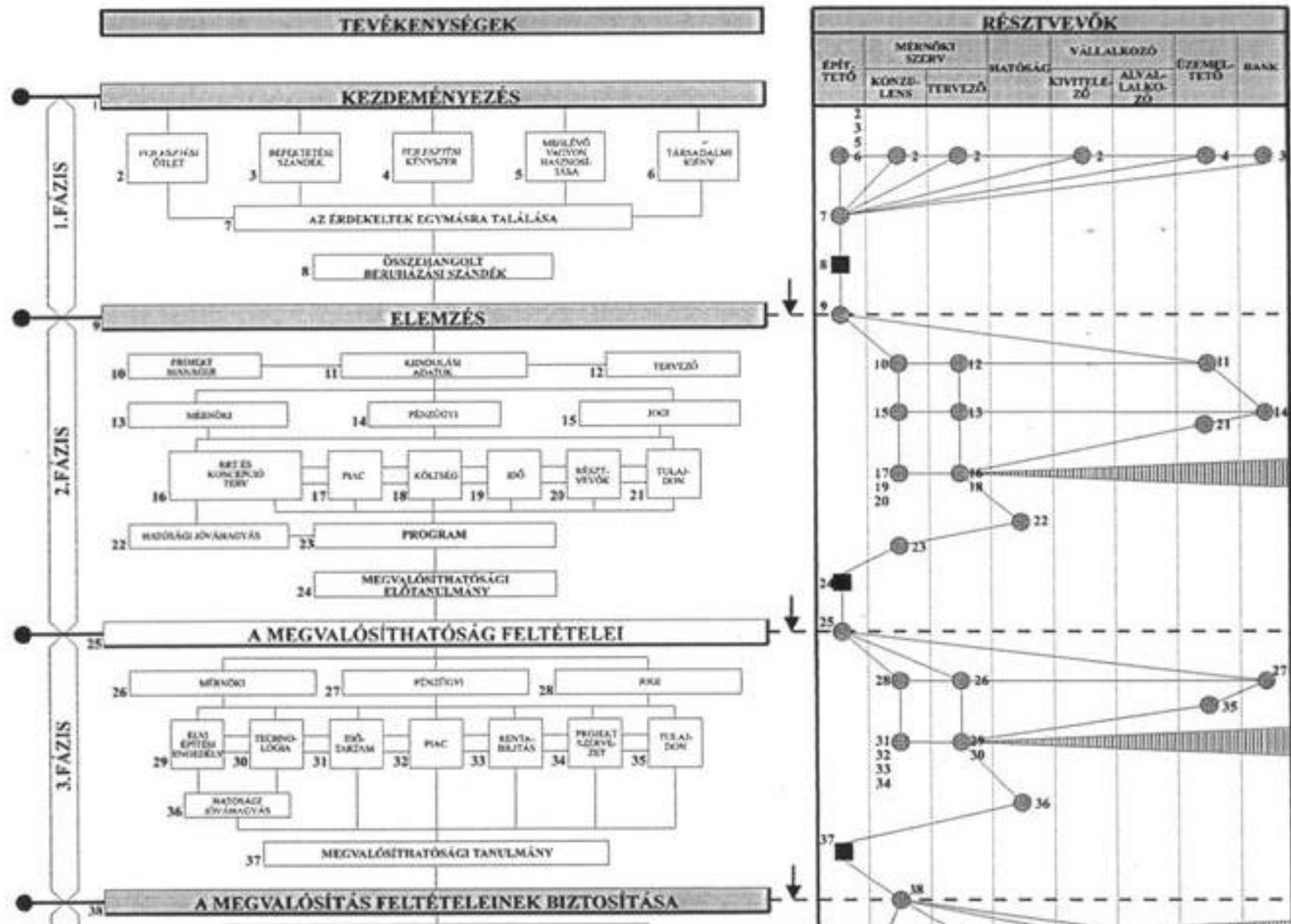


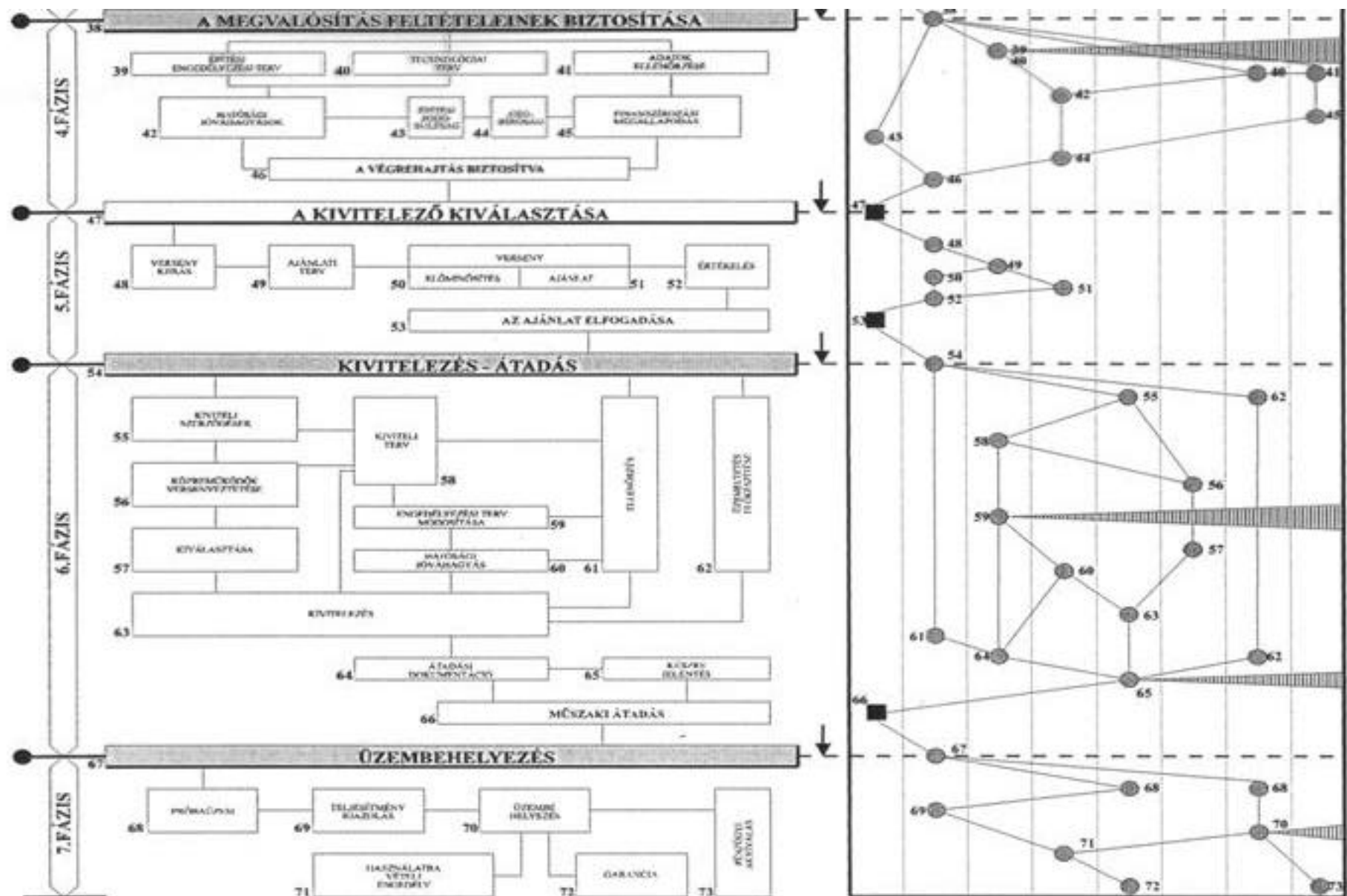
DÖNTÉS

1. A PROJEKT MEGVALÓSÍTVA
2. A FELMÉRŐLT ELLENTÉTEK TISZTAZANDÓK

A BERUHÁZÁS FOLYAMATA

2. ÁBRA





JELMAGYARÁZAT:

- SZÜKSÉGES FÁZISOK
- ELHAGYHATÓ FÁZISOK
- FÁZISOK, MELYEKHEZ VERSENYVETÉS TARTOZHAT
- FÁZISOK, MELYEKHEZ SZABÁLYOZÁS TARTOZHAT
- DÖNTÉS
- TEVÉKENYSÉGEK, MELYEKHEZ HATÓSÁGI EGYEZTETÉS TARTOZHAT
- TEVÉKENYSÉGEK, MELYEK TÖLVÖRNÉK A PROJEKT BEFEJZÉSÉN

Vizsgakérdés:

Hasonlítsa össze és elemezze az építési projekt hagyományos, kulcsrakész és menedzsment típusú szervezeti formáit. /Procurement system/

Térjen ki arra, hogyan osztja meg az építető a tevékenységet, felelősséget és kockázatot a projekt résztvevői között!

1. Kapcsolati sémák /Trad., Turnkey, CM, MC, PM/
2. Átfutási idő-vonzatok, egymásutáni és átlapoló folyamatok, az ezek összefüggő pénzügyi kockázat.
3. Az építési menedzsment 4+1 feladata a CM kapcsolatban, díjazás
4. A szerződő menedzsment felelőssége és kockázata az MC kapcsolatban

Dr.Gyulay Judit