

SODOBNI PRISTOPI K CELOSTNIM PRENOVAM STAVB

4. Posvet Energetska učinkovitost v arhitekturi in gradbeništvu

Prepoznavanje in obvladovanje tveganj energetske prenove več lastniških stavb

mag. Franc Props; SPL d.d.

Maribor, 1.6.2017



PREPOZNAVANJE IN OBVLADOVANJE TVEGANJ PRI ENERGETSKIH PRENOVAH STAVB Z VEČ LASTNIKI

FAZA PRIPRAVE

Aktivnosti	Tveganja	Ukrepi
<ul style="list-style-type: none"> analize tehničnega stanja stavbe in ugotovitev povezanih z porabo, 	<ul style="list-style-type: none"> ni podatkov o stavbi, ni dokumentacije, ni vodenega energetskega knjigovodstva, ... 	<ul style="list-style-type: none"> pridobivanje, iskanje PGD, PID,..., pregled porab po računih dobaviteljev, ...
<ul style="list-style-type: none"> projekcije financ. in izdelava finan. konstrukcije 	<ul style="list-style-type: none"> spreminjanje pogojev bank, premajhen čas. okvir... 	<ul style="list-style-type: none"> Izdelava različnih scenarijev, zmanjšati tveganja v povezavi s ceno denarja...
<ul style="list-style-type: none"> izpeljava postopkov odločanja 	<ul style="list-style-type: none"> ni zadostnega soglasja, ... 	<ul style="list-style-type: none"> osveščanje, cost benefit scenariji,...
<ul style="list-style-type: none"> priprava tehnologije in predizmer popisi del 	<ul style="list-style-type: none"> vpliv dobaviteljev; slabo kalkulantsko znanje, ... 	<ul style="list-style-type: none"> strokovna usposobljenost upravnika, predstavnikov naročnika, neodvisnost...
<ul style="list-style-type: none"> selekciranje in ugotavljanje usposobljenosti ponudnikov 	<ul style="list-style-type: none"> neizkušenost ponudnikov, nesposobnost, kadrovska neustreznost,.... 	<ul style="list-style-type: none"> preverjanje kadrovskih, poslovnih referenc, finančne sposobnosti, ...
<ul style="list-style-type: none"> zbiranje ponudb 	<ul style="list-style-type: none"> „kartelno“ dogovarjanje, odstop od ponudbe,... 	<ul style="list-style-type: none"> širitev/spreminjanje nabora ponudnikov, garancije za resnost ponudbe
<ul style="list-style-type: none"> analiza ponudb, predlog najugodnejše ponudbe, ... 	<ul style="list-style-type: none"> zavrnitev s strani lastnikov, naknadno spreminjanje kriterijev za izbiro, ... 	<ul style="list-style-type: none"> predhodno ugotavljanje favoritov lastnikov, pisna potrditev kriterijev za izbiro,...

PREPOZNAVANJE IN OBVLADOVANJE TVEGANJ PRI ENERGETSKIH PRENOVAH STAVB Z VEČ LASTNIKI FAZA IZVEDBE

Aktivnosti

- podpis pogodbe, uvedba v delo
- izvajanje del
- prevzem in obračun
- plačilo dobavitelju

Tveganja

dolgotrajno usklajevanje pogodbe, neurejna upravna dokum. ... (zapore, prigrasitev, varstvo,....)

spreminjanje tehnologije, nekvalitetna izvedba, zamujanje rokov, uveljavljanje dodatnih del, nepopolne rešitve detajlov.....

neskladnost z zahtevami, nepravilne izmere, podražitve,

ni zagotovljena ročnost sredstev za poplačilo, niso odpravljene napake ugotovljene ob prevzemu,

Ukrepi

predlog pogodbe potrjen že v fazi oddaje pon., predh. preverjanje pogojev za gradnjo,...

usposobljen nadzor, poznavanje postopkov, sodelovanje dobaviteljev, urejena gradbiščna dokumentacija...

sprotno potrjevanje sprememb in finančnih posledic, rekalkulacija, ...

pregled nad stanjem razpoložljivih in potrebnih financ, jasen dogovor o posledicah neodprave napak...

PREPOZNAVANJE IN OBVLADOVANJE TVEGANJ PRI ENERGETSKIH PRENOVAH STAVB Z VEČ LASTNIKI

FAZA AKTIVNOSTI V ČASU GARANCIJE

Aktivnosti

- sprotno izvajanje vzdrževanja v skladu z navodili dobavitelja
- pregled stanja pred zaključkom garancijske dobe
- odpravljanje napak v garanciji
- vodenje obročnega plačevanja dobavitelju/banki

Tveganja

- ni navodil za vzdrževanje, lastnikom-investitorjem je to odvečen strošek,
- menjava upravnika, neurejeno spremljanje poteka garancij,
- ni sledljivosti o izvajanju vzdr. v skladu z navodili o vzdrževanju, prenehanje poslovanja dobavitelja/izvajalca,
- povečana plačilna nesposobnost in nedisciplina lastnikov pri vplačilih v rezervni sklad,...

Ukrepi

- Zahteva za navodila za vzdrževanje, sklenitev vzdrževalnih pogodb, osveščanje lastnikov...
- primopredaja celotne dokumentacije o investiciji, strokovna usposobljenost in organiziranost upravnika, ...
- urejeno poslovanje upravnika, ki zagotavlja sledljivost, spremljanje poslovanja dobaviteljev/izvajalcev...
- spremljanje trendov plačilne sposobnosti gospodinjstev, podaljševanje/skrajševanje rokov odplačil....

PREPOZNAVANJE IN OBVLADOVANJE TVEGANJ PRI ENERGETSKIH PRENOVAH STAVB Z VEČ LASTNIKI

Slaba izvedba stika polica-špaleta



Pred obnovo



Vzhod / sever – prej

Po obnovi



Vzhod / sever – potem

ZAKLJUČEK

AKTIVNOSTI ZA KATERE MORA UPRAVNIK VEČLASTNIŠKIH HIŠ ZNATI PREPOZNATI IN OBVLADOVATI TVEGANJA PRI ENERGETSKIH OBNOVAH

- tehnično svetovanje za izbiro optimalnih rešitev;
- izdelavo tehnične dokumentacije s potrebnimi izmerami za zbiranje ponudb, organiziranje zbiranja ponudb;
- sodelovanje z lastniki pri sprejemanju njihove odločitve glede najugodnejšega ponudnika;
- sklepanje pogodbe;
- nadzor nad izvedbo del;
- prevzem del in spremljanje odprave napak v času garancijske dobe.

HVALA ZA POZORNOST

