



Работа с подрядчиками

На что обращать внимание



Идея

Проект

Техническое
задание

Выбор
исполнителя

Заключение
договора

Начало
работ

Ход
работ

Приемка

Гарантия



Купили дом или квартиру

- Вам повезло и вы приобрели новую квартиру. Это может быть новостройка или вторичка. В любом случае, вам потребуется что-то изменить под себя или принять работы, если недвижимость была куплена с чистовой отделкой.

Ваша жилплощадь требует ремонта

- Пол начал скрипеть, розетки искрят, с потолка что-то всегда падает на голову, а под ногами в ванной хлюпают лужи. Надо делать ремонт!

Просто хочется что-то обновить

- Перекрасить стены, поменять сантехнику, переклеить обои, поменять окна на пластиковые, добавить или перенести розетку. Часто даже для минимального объема работ приходится искать подрядчика.

Когда нужен

проект:

1. Большой объем работ.
2. Требование надзорных органов, например при перепланировках или при необходимости подключения к инженерным сетям.
3. Если вы хотите всегда знать, что, где и как у вас сделано.

Что дает

проект:

1. Гарантия того, что всё будет работать, и ничто не разрушится.
2. Безопасность.
3. Экономия!
4. Почти точное представление о предстоящих расходах и объемах работ.
5. Отсутствие претензий со стороны надзорных органов и соседей.
6. Удобство и комфорт в дальнейшем.

Перепланировки необходимо регистрировать, чтобы в дальнейшем не было проблем, например, при продаже недвижимости.

Надо иметь проект на скрытые работы, чтобы потом не возникло проблем с тем, что вы просверлили трубу.

Проект электроснабжения обеспечит безопасность и снизит вероятность пожара. Кроме этого, ваши рабочие будут иметь четкие инструкции. И главное, в результате правильного проектирования вы сэкономите на материалах при монтаже, а в дальнейшем и на услугах ЖКХ.

Любой проект обеспечит правильный выбор материалов, а проектировщики предложат лучшие решения.



Техническое задание

Техническое задание - документ, который поможет вам сформулировать то, что вы хотите от своего подрядчика, а также выбрать лучшее предложение.

Сформулируйте техническое задание как можно точнее и разошлите или раздайте потенциальным исполнителям. Это позволит вам более точно оценить предложения подрядчиков, т.к. они будут основаны на одном исходном документе.

В техническом задании укажите объемы работ, сроки, какие-то дополнительные требования. Чем более детально вы всё укажете, тем более близкие к реальным сметы получите.

И самое главное – от того что будет в техническом задании, зависит результат!

AG – (подрядчика)

Надо запомнить: Главный – Заказчик, а Заказчик **вы.**



Или такая простая вещь, как внешний вид рабочих – хотите чтобы у вас всё было сделано аккуратно, нанимайте аккуратных рабочих. Хотя, бывают исключения как в ту, так и в другую сторону.

Помните, что вы доверяете своему подрядчику не просто объем работы, а «свое гнездышко». Подойдите к выбору тщательно – не стоит сразу обращаться к первому объявлению на подъезде. Изучите рынок, посмотрите отзывы на компании в интернете, поспрашивайте друзей.

Например, в интернете есть много сайтов компаний, которые занимаются ремонтами. Обратите внимание на них – если у компании есть сайт, если он красивый и аккуратный, значит эта компания, может себе это позволить, а значит у нее есть доход, т.е. ее нанимают.



Заключение — договора

Надо запомнить: Договор заключать

обязательно!

договор позволит четко зафиксировать ваши договоренности с подрядчиком, а также даст вам гарантии.

Обговорите с подрядчиком все условия, а потом зафиксируйте их в договоре. Обязательно зафиксируйте актом и фотографиями текущее состояние объекта и прилегающих территорий, которые могут быть повреждены рабочими (подъезд, забор, лестницы и т.д.) – это позволит вам в случае необходимости добиться компенсации повреждений, если они возникнут.

Договор

- Заказчик
- Исполнитель
- Объект
- Сроки
- Виды работ
- Стоимость и условия оплаты
- Кто взаимодействует с 3 лицами (ТСЖ, Энергосбыт и т.д.)
- Кто закупает материалы
- Ответственность сторон
- Требование выполнения работ в соответствии с проектом и действующими стандартами, правилами и нормами
- Гарантийные обязательства
- Особые условия

Приложения

- Смета
- Техническое задание
- Акт осмотра помещения
- План-график работ
- Форма акта приемки



1. Предупредите соседей, что у вас будут проводить работы и заранее извинитесь, если они им будут мешать. Этот шаг заранее снизит напряженность.
2. Получите список всех рабочих подрядчика.
3. Уберите все ценные вещи, чтобы в дальнейшем не было неприятных моментов.
4. Обговорите еще раз все бытовые вопросы (проживание рабочих, питание и т.д.).
5. Обменяйтесь контактами.
6. Еще раз обговорите время шумных работ – вам же не нужны проблемы с соседями.
7. Еще раз укажите подрядчику какой уровень качества вы ожидаете. И помните, то что вы платите меньше не означает, что вы не имеете права на качественный результат.
8. В случае необходимости передайте ключи от объекта. Вы можете предварительно установить дешевые временные замки, которые после ремонта поменяете.



- Не стесняйтесь приходить на объект с проверками - вы заказчик, вы главный.
- Проверяйте соблюдение сроков работ.
- Берите с собой на объект тех, кто понимает в ремонте.
- В случае необходимости спорьте!
- Пусть те, кто выполнял вам проект осуществляют авторский надзор.
- Воспользуйтесь услугой «Надзор заказчика».
- У вас должно быть четкое понимание того, что материалы закупаются те, которые соответствуют проекту, и «не идут налево».
- Делайте выборочную (или полную) проверку предоставляемых вам чеков.
- Требуйте от подрядчика фиксации всех скрытых работ, желательно фото-фиксации.
- Все дополнительные объемы работ и материалов должны быть предварительно согласованы с вами.



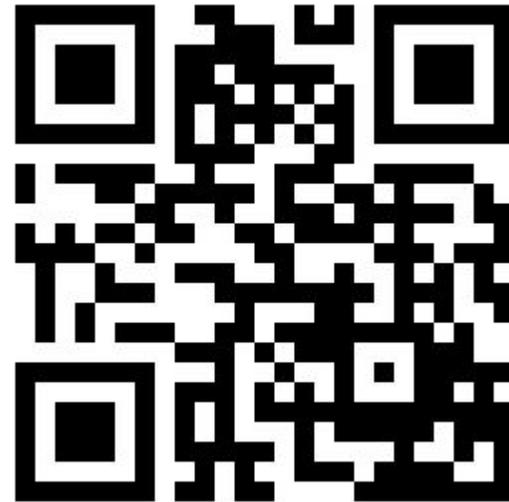
- Принимайте работы только в том случае, если их качество вас устраивает.
- Составьте Акт приемки работ, где укажите что принимаете, какие есть замечания, какие условия приемки – светло, темно, есть вода, нет воды, включено ли отопление и т.д.
- Проверяйте прямолинейность и уровни.
- Проверяйте на свету качество покраски и наличие неровностей.
- Проверяйте работу всех выключателей и розеток, кранов, батарей. Если нет такой возможности, то укажите это в акте.
- Если какой-то из объемов работ не принимаете укажите это в акте. Также укажите сроки, в течении которых недочеты должны быть устранены. Помните, если подрядчик испортил материал, например криво наклеил обои, то все расходы по исправлению несет он.
- Получите все гарантии на приборы и инструкции.
- Получите исполнительную документацию.

**Окончательный расчет с подрядчиком
осуществляйте только после приемки всего объема работ!**



- Не бойтесь обратиться к подрядчику с возникшими проблемами – вы за это заплатили.
- Если случай не гарантийный, а объем небольшой, то некоторые компании все-равно могут вам помочь бесплатно или за символическую плату.
- Если вы заказывали большой объем работ, то можете в договоре прописать условие, например, 30/65/5 – 30% предоплата, 65% - по акту приемки и 5% после окончания гарантийного срока.
- Когда будете прописывать в договоре гарантийные условия, не забудьте указать сроки выполнения работ по гарантии.

Спасибо за внимание!



www.agelectro.su