

## Η ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΞΙΣΩΣΗΣ

### “ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ – ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ”

• ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΩΛΑΣ

**Η** χώρα μας από την εποχή των Μεσογειακών Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων, των ΚΠΣ, αλλά και των Αναπτυξιακών Νόμων έχει να παρουσιάσει πλήθος έργων τόσο δημόσιων υποδομών, όσο και ιδιωτικών. Με την εμπειρία σχεδίασης πλήθους τεχνικών φακέλων επιδότησης βιομηχανικών κτηρίων και αποθηκών τα τελευταία 20 χρόνια, θέλω να παρουσιάσω την κρίσιμη διαδρομή για τη σωστή επίλυση του προβλήματος που ξεκινά από τον σωστό τεχνικό φάκελο επιδότησης μέχρι την κατασκευή της μονάδας. Άλλωστε, στην παρούσα συγκυρία πρέπει να αποφύγουμε με κάθε τρόπο τα λάθη του παρελθόντος.

**1. Συνοχή μεταξύ του έργου που επιδοτείται – αδειοδοτείται & κατασκευάζεται.** Το μεγαλύτερο λάθος που επαναλαμβάνεται, δυστυχώς, με μεγάλη συχνότητα αφορά την προχειρότητα στην κατάθεση του Τεχνικού Φακέλου και συνεπακόλουθα του Οικονομικού Φακέλου. Για τη σωστή υλοποίηση ενός επενδυτικού σχεδίου προϋποτίθεται η ολοκλήρωση κατ’ ελάχιστο προμελέτης για το σύνολο των κτηριακών, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και του εξοπλισμού της παραγωγικής διαδικασίας ή του εξοπλισμού αποθήκευσης. Μόνο με την ολοκλήρωση Προμελέτης (Schematic Design – SD) είναι δυνατό να προσδιορισθούν σε ικανοποιητικό επίπεδο τα παρακάτω:

- Βασικός Επιχειρησιακός Σχεδιασμός (Conceptual Design – CD) στο έδαφος ουσιαστικής και αυστηρής Ανάλυσης Απαιτήσεων του συνόλου των επιχειρησιακών, εμπορικών, χρηματοδοτικών στόχων του επενδυτικού σχεδίου. Πρόκειται για τον προσδιορισμό των βασικών σκαριφημάτων και λειτουργικών διαγραμμάτων της μονάδας (Master Plan, Principal Layout)
- Το κτηριολογικό πρόγραμμα και τα σχέδια των εγκαταστάσεων, αρχιτεκτονικές κατόψεις, όψεις, τομές, στατική προσυγκρότηση
- Σχεδιασμό και οδούσεις όλων των βασικών λειτουργικών δικτύων: κλιματισμού, θέρμανσης, ψύξης, διαχείρισης δικτύων νερού, πυρόσβεσης, ασθενών, ισχυρών ρευμάτων, συστημάτων ασφαλείας και ελέγχου πρόσβασης
- Παραγωγικός εξοπλισμός και εξοπλισμός αποθήκευσης (μηχανικά μέσα αποθήκευσης, μέσα μεταφοράς)



Με τον προσδιορισμό των παραπάνω εξασφαλίζουμε ότι το έργο που κατατίθεται στις αρχές είναι το ίδιο με αυτό που θα αδειοδοτηθεί αλλά και θα κατασκευασθεί.

Το 2022 δεν μπορεί οι σοβαρές επιχειρήσεις να σχεδιάζουν τα επενδυτικά τους σχέδια με τον εργολάβο της γειτονιάς, που έφτιαξε κάποια κτήρια και γνωρίζει... Συνήθως, στο παρελθόν η εταιρεία συμβούλων χρηματοδότησης πρότεινε τη δημιουργία ενός φακέλου με χαμηλό κόστος και χωρίς ουσιαστική μελέτη, ο σχεδιασμός γίνονταν από τον μηχανικό - συνεργάτη του συμβούλου και η κοστολόγηση από τον εργολάβο, επίσης φίλο του συμβούλου. Οι φίλοι θα πληρωθούν στον βαθμό που θα εγκριθεί το επενδυτικό σχέδιο, βγάζοντας την οικοδομική άδεια ο πρώτος και υλοποιώντας την κατασκευή ο δεύτερος. Το σχήμα αυτό λειτούργησε για χρόνια, καθώς ο επιχειρηματίας θεωρούσε ότι με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζει το χαμηλότερο κόστος για το επενδυτικό του σχέδιο. Όταν, όμως, στην συνέχεια με την υλοποίηση της μελέτης αδειοδότησης εμφανίζονταν το σύνολο των «αναγκαίων προσαρμογών» το έργο

πλέον δεν σχετιζονταν με αυτό που κατατέθηκε στις αρχές (σε επίπεδο επιφάνειας, όγκου, δικτύων και παραγωγικού εξοπλισμού).

Η δημοπράτηση του έργου γίνεται με σχέδια Πολεοδομίας, τα οποία είναι μακριά από το επίπεδο που απαιτείται για την εξασφάλιση του τριγώνου ποιότητα – κόστος – χρόνος. Μ’ αυτόν τον τρόπο εμφανίζεται πλέον καθαρά ο «φθηνότερος» δρόμος προς την αποτυχία του Επενδυτικού Σχεδίου. Η εταιρεία έχει ξοδέψει τα περισσότερα έχοντας λάβει τα λιγότερα.

#### 2. Προϋπολογισμός

**έργου.** Με την ολοκλήρωση της Προμελέτης του έργου είναι δυνατή η προσμέτρηση και κοστολόγηση του έργου σε επίπεδο αντικειμένων – Master Format, για το σύνολο των αρχιτεκτονικών, στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων τόσο του κτηρίου, όσο και του περιβάλλοντα χώρου.

Η διαδικασία αυτή συνοδεύεται σε κάθε περίπτωση από την ουσιαστική συζήτηση με το επιτελείο της επιχείρησης αναφορικά με τους χρηματοδοτικούς περιορισμούς. Η δυνατότητα να παρουσιάζεται το κόστος

πριν από την κατάθεση του τεchnο-οικονομικού φακέλου στις αρχές στην διοίκηση της εταιρείας είναι τεράστιας αξίας. Στην φάση αυτήν επιλέγονται το σύνολο των προαιρετικών και εναλλακτικών λύσεων (optional & alternative) καθώς και όλες οι διαδικασίες value engineering – τεχνικές προσαρμογές, ώστε το έργο να αντιστοιχεί πλήρως στις ανάγκες του επενδυτικού σχεδίου. Δημιουργείται μ’ αυτόν τον τρόπο ασφαλές και ουσιαστικό πλαίσιο για τη συνέχιση του σχεδιασμού χωρίς εκπλήξεις, αλλά τουναντίον με την επίλυση του συνόλου των τεχνικών θεμάτων που καθορίζουν την ποιότητα και το κόστος του έργου.

#### 3. Χρονοδιαγραμματικός προγραμματισμός.

Η υλοποίηση της προμελέτης του έργου, που περιλαμβάνει και όλα τα στάδια του βασικού επιχειρησιακού σχεδιασμού, είναι μεταξύ των 60 και 90 ημερών. Σ’ αυτόν τον χρόνο είναι δυνατό η συγκρότηση πλήρους τεχνικού φακέλου για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου αποτελούμενου από σχέδια, τεχνικές περιγραφές, τεχνικές προδιαγραφές, προϋπολογισμό καθώς και λίστα

υλικών και εξοπλισμού του έργου, ώστε να τεκμηριώνεται με πληρότητα ο επενδυτικός στόχος.

Μέχρι την αξιολόγηση του φακέλου από τις αρχές, υπάρχει χρόνος για τη συνέχιση των μελετών για την αδειοδότηση και τη δημοπράτηση του έργου. Πρόκειται για τις μελέτες που σε επίπεδο υπολογισμών, λεπτομερειών και πληρότητας ορίζουν με ασφάλεια το σύνολο του προς κατασκευή έργου. Οι μελέτες αυτές εξασφαλίζουν την αδειοδότηση της μονάδας και ο απαιτούμενος χρόνος είναι της τάξης των 8-10 μηνών. Ο φάκελος δημοπράτησης είναι έτοιμος, ώστε μέχρι την αδειοδότηση της μονάδας να υπάρχει επαρκής χρόνος για τη διαπραγμάτευση και την επιλογή του κατάλληλου κατασκευαστή ή της πολιτικής κατασκευής.


#### 4. Στρατηγικός σχεδιασμός.

Προϋπόθεση κάθε επιτυχημένου επενδυτικού σχεδίου είναι: η εξαντλητική ανάλυση απαιτήσεων, ο πλήρης και οριστικός σχεδιασμός για την κατασκευή σε μία ή περισσότερες φάσεις, η κατάλληλη επιλογή υλικών και τεχνικών επιλογών, η βέλτιστη κατανομή των πόρων, η σωστή αξιοποίηση του χρόνου για την προετοιμασία του φακέλου και την υλοποίηση του έργου.

Σε κάθε περίπτωση, η επιτυχία προϋποθέτει συνολική ενόραση τόσο του στόχου, όσο και των βημάτων προς την κατασκευή και λειτουργία του έργου. Η επίλυση της εξίσωσης χρόνος – ποιότητα – κόστος έργου επιδέχεται πολλές λύσεις. Η καταλληλότερη πρέπει να επιλεγεί και να προγραμματισθεί, ώστε να αποφύγουμε όλες τις εκπλήξεις και τα απρόβλεπτα.

#### 5. Επιλογή των σωστών συνεργατών.

Η υλοποίηση σύνθετων τεχνικών έργων δεν πραγματοποιείται με την έμπνευση και αύρα του επενδυτή, τις δημόσιες σχέσεις και την αξιοποίηση των φίλων. Θα λέγαμε ότι αυτό αντιστοιχεί σε σχηματισμούς των αρχών του 20ου αιώνα. Σήμερα, το μέλλον σχεδιάζεται με τη γνώση και την αξιοποίηση των διεθνών εμπειριών. Το επενδυτικό σχέδιο πρέπει να έχει ισχυρή εσωτερική ομάδα και εγλωσμένης αξίας Τεχνικό Σύμβουλο.

Η εσωτερική ομάδα αποτελείται από τεχνικό και οικονομικό στέλεχος που παρακολουθούν και συμβάλλουν καθοριστικά στην επιτυχία του σχεδίου. Ο Τεχνικός Σύμβουλος οφείλει να περιγράψει με αναλυτικό τρόπο το σύνολο των φάσεων και βημάτων για την υλοποίηση του έργου, εξασφαλίζοντας τη συμφωνία των στελεχών του έργου. Σε τελική ανάλυση, δεν υπάρχει κάποιο μυστικό, παρά μόνο ουσιαστική συστηματική και επαγγελματική προσαρμογή των διεθνών εργαλείων και στην ελληνική πραγματικότητα. 



► Ο Γιάννης Μανώλας είναι Managing Director of IBLS