



Zarauz kafetegiak Bergara Centros estéticos Getxo finantza-enpresak salas de exposiciones farmaziak bares Sestao salas de juntas Bilbao kirol klubak Laudio-Llodio hoteles delicatessen Azpeitia haurreskolak residencias Bermeo centros tecnológicos aholkularitzak boutiques kontsultategiak Valle de Trápaga-Trapagaran academias Errenteria bulegoak Erandio aisirako guneak restaurantes spa entidades financieras Vitoria-Gasteiz colegios automobilerantzak Durango Hondarribia harrera-lekuak centros comerciales Pasaia klinikak asociaciones hiri-merkataritza Barakaldo cafeterías Amorebieta-Etxano residencias erakusketa-aretoak centros de negocio estetika-zentroak Beasain kudeategiak recepciones Hernani hotelak Eibar gimnasios Leioa retail Lasarte-Oria guarderías jatetxeak consultorios **kaixo** Elgoibar tanatorios tabernak elkarte gastronomikoak Irun alimentación Andoain gestorías beilatokiak oficinas merkatal zentroak Arrasate-Mondragón Portugalete concesionarios de automóviles gimnasioak Donostia-San Sebastián teknologia-zentroak farmacias ikastetxeak Gemika-Lumo pubs Galdakao diskotekak Clínicas batzar-aretoak Ermua comercio urbano Gemika-Lumo ikastegiak recepciones janari-salmenta Oiartzun asesorías Basauri centros de ocio landa-turismoa clubes deportivos negozio-guneak Tolosa Santurtzi discotecas jantzi-dendak sociedades gastronómicas Mungia egoitzak

projekta

Merkataritza, Ostalaritza eta Zerbitzu-espazioen eraketarako Proiektua eta Obren Kudeaketa

Projekta Contract SCP

Garagartza 22
20850 Mendaro
Gipuzkoa
902 955 211

info@projekta.es
www.projekta.es

Projekta

PROJEKTA Miren Vives eta Patxi Galarraga arkitektoek 2008an sorturiko taldea da, Obren Proiektu eta Kudeaketan aditutako teknikariz osatua.

Bezeroei obra baten zeregin eta fase guztiak barne hartzen dituen **osoko zerbitzu independentea** eskaintzen diegu: aukerak proposatu eta konponbideak ematen ditugu, proiektuak eginez, obrak zuzenduz, gremioak koordinatuz eta obra batekin lotutako kudeaketa osoa ebatziz.

Jarduera esparrua: Araba, Bizkaia, Gipuzkoa.

Proiektua sustatzaile batek obra bat aurreikusterakoan, kudeatzerakoan eta kontrolatzerakoan erabili dezakeen **erremintarik eraginkorrena dela defendatzen dugu**. Proiektuari esker:

- Establezimenduaren irudia obra egin aurretik ikusi eta doitu ahal izango du.
- Obraren kostua xehetasunez kalkulatzeko aukera emango dio.
- Obra exekutatzeko epeak eta tolerantzia marjinak ezarriko ditu.
- Gremioen, instalatzaileen eta hornitzaileen lana kontrolatuko du.

PROJEKTAK Proiektu bat egitea gomendatzen du establezimendurekin lotutako edozein beharren aurrean. Honek negozioaren hainbat arlotan izango du eragina:

- Establezimenduaren beraren bidez igortzen den irudian.
- Segurutasun, funtzionaltasun eta erosotasunean, jabe, bezero, langile, bisitari edota hornitzaileen ikuspegitik.
- Bete beharreko arautegia eta beharrezkoak diren baimenetan.

Kalitatezko guneak gaitu nahi dituzten eta establezimenduko funtzionalitatea, irudia eta koherentzia baloratzen dituzten **Euskadiko Merkatal, Ostalaritza eta Zerbitzuetako** jardueretara zuzentzen da:

- Honako helburu hauek jorratu nahi dituzten **negozioetako arduradunengana**: jarduera baten ekitea edo legalizatzea; establezimendu bat eraikitzea, egokitzea, handitzea, erreformatzea, edo birgaitzea; lokaleko guneak eta fatxadak diseinatzea; ikus nortasuna sortzea edo aldatzea.
- Bezeroei kalitatezko zerbitzu bat eskaini nahi dieten **enpresa eraikitzaile edo instalatzaileetako arduradunengana**.

Bezeroei proposatzen diegu kalitatea eta berrikuntza kudeaketari, produktuari edo zerbitzuari bakarrik ez aplikatzea: gure ustez, kontzeptu horiek jarduera barne hartzen duen lokalera ere zabaldu beharko lirateke (irudia, funtzionalitatea, irisgarritasuna, konforta, eraginkortasun energetikoa...).

Bezeroei proposatzen diegu euren establezimendua enpresaren **balioak komunikatzeko tresna** eta negozioari **balio erantsia** ekar dakioken elementu gisa hartzea.

Zein zerbitzu eskaintzen ditu Projeztak?

PROJEKTA taldearekin zure ideia solaskide bakarraren bidez burutu ahal izango duzu. **Osoko zerbitzu** hau hurrengo arloen bitartez eskaintzen dizugu: Arkitektura, Ingeniaritza, Irudia, Kudeaketa eta Araudia.

PROJEKTAK Administrazioak eskatutako proiektu eta dokumentu guztiak egingo ditu:

- Obren Exekuzio Proiektua
- Jarduera Proiektua
- Obrako Segurtasun eta Osasun Azterlana

PROJEKTAK Obra kontrolatuko du Administrazioak eskatutakoari jarraiki:

- Obren Zuzendaritza
- Obrako Segurtasun eta Osasun Koordinazioa
- Obra Amaierako Ziurtagiria

Establezimendua PROJEKTArekin diseina dezakezu, erraz ezagutu daitekeen eta negozio-ideiarekin bat egiten duen marka bilakatuz:

- Barne-diseinu Proiektua
- Erakusleihoen Diseinua
- Nortasun Korporatiboaren Garapena

PROJEKTAREN gain utz dezakezu Proiektuaren eta Obraren kudeaketa:

- Gremioen Kudeaketa: Hautaketa eta Gremioen Koordinazioa
- Izapide administratiboak Kudeatzea: Lizenziak eta baimenak
- Bestelako izapideak

PROJEKTAK eskainitako bestelako zerbitzuak:

- Existitzen diren establezimenduen auditoriak
- Aholkularitza
- Prestakuntza





Nire proiektua txikiegia (edo handiegia) ote da Projektarentzat?

Ez. PROJEKTAK bere zerbitzua bezero bakoitzaren ezaugarrietara eta premietara egokitzen du. Burutzen dituen lanek bai **enkargu txikiak** eta baita **proiektu konplexuak** hartzen dituzte barne.

■ Zerbitzu moldagarria

PROJEKTAK enkargu bakoitzerako, **Proiektu Garapenerako Talde** bat eratzen du. Bertan, bere arkitekto propioak kanpoko aholkulariekin uztartzen ditu, egoera bakoitzean konponbide egokiena ahalik eta azkarren emateko gai den talde bat osatuz.

Proiektu Garapenerako Taldeko kideak elkarrekin koordinatzen dira eta Proiektu Zuzendariarekin etengabe harremanetan daude, erabakiak aurreikusitako antolaketaren eta aurrekontuaren arabera hartuko direla bermatzeko.

■ Proiektu Zuzendaria

Lehenengo harremana ezarri ondoren, PROJEKTAK bezero bakoitzari Proiektu Zuzendari bat egokitzen dio.

PROJEKTAKo arkitektoen batek aipatutako zeregina hartzen du bere gain, eta Proiektua koordinatzeaz arduratzen da, Aurretiko Azterlanetatik hasita eraikuntza lana amaitu arte.

Proiektu Zuzendaria zure egoera ulertzen saiatuko da eta erabakiak hartzerakoan aholkuak eman edo zure ordeaz arituko da, zintzotasunez, konplizitatez eta zuzentasunez. **Harreman honi esker, bezeroak:**

- Bere Proiektu Zuzendariarekin lasai asko harremanetan izango da edozein unetan.
- Bere proiektua Proiektu Zuzendariaren bidez antolatuko du.
- Prozesuaren fase guztien zuzeneko eta baterako jarraipen bat egingo du.

■ Zeregin guztiak PROJEKTAREN esku utzi behar al ditut?

Jarduera bat abian jartzeko, proiektua garatzeko edota obrak gauzatzeko, administrazio izapide anitz burutu behar dira, nahitaezko agiri teknikoak idatzi eta kudeatzeaz gain. PROJEKTAN kudeaketa prozesu horien fase guztiak barne hartzen dituen zerbitzu orokor bat eskaintzen dizugu.

Hala ere, **bezeroak nahi adina zeregin har ditzake bere gain**, bere baliabide propioekin burutzeko edo beste enpresa batekin kontratatzeko.

Era berean, eta PROJEKTAREN lan eredu malguari esker, **bezeroak egoki deritzonean gremioa txertatu ahal izango du obran.**

Zein konpromiso eskaintzen du Projektak?

■ Independentzia Konpromisoa*

Proiektu eta Obra bat behar bezala garatzeko, teknikari gaituak nahitaezkoak dira, zure interesak Administrazioaren, gremioen, hornitzaileen eta gainerako agenteen aurrean defendatu ahal izateko.

1. PROJEKTak enpresa eraikitzaile edo instalatzaile guztiekiko erabateko independentzia mantenduko du. Hartara, gremioen eta hornitzaileen lana modu gardenean kontrolatu ahal izango duzu.
2. PROJEKTak altzarien edo ekipamenduaren hornitzaileekiko erabateko independentzia mantenduko du. Hartara, bezeroak egiaztatu ahal izango du Proiektuak benetako premiekin bat egiten duela, eta ez dela gehiegi dimentsionatu, ezta ez diela marka zehatz batzuei men egin behar ere.

■ Komunikazio Konpromisoa*

PROJEKTak bezero bakoitzari bere Proiektu Zuzendari propioa egokituko dio: arkitekto honek aholkularitza eskainiko dio edota erabakiak hartzerakoan bezeroa bera ordezkatuko du. Honela, bezeroak bere proiektua antolatuta eta prozesuaren fase guztietako zuzeneko jarraipena burutu ahal izango du.

3. PROJEKTak bere gain hartuko du, komunikazio bidea bata edo bestea izanda ere, Proiektu Zuzendari propioak beti bezeroa artatzearen konpromisoa.
4. PROJEKTak bere gain hartuko du, bezeroari, idatziz zein Proiektu Zuzendariaren bidez, erabaki edo intzidentzia nagusien berri ematearen konpromisoa. Era berean, bezeroak, Proiektu Zuzendariaren eskutik, Obra Bilerako Akta bakoitzaren kopia bat jasoko du ontzat eman aurretik.

■ Berme Konpromisoa*

PROJEKTak indarrean dagoen Araudi osoa txertatzen du proiektu prozesuaren barruan hasiera hasieratik, eta horri esker legearen ikuspuntutik begiratuta proiektu seguruak garatzen ditu.

5. Administrazioak zure proiektua atzera botako balu, PROJEKTak nahitaezko osagarritzko agiri guztiak gauzatu lituzke, gainerako kosturik gabe.
6. Hiru urteko epean, hirugarren batek zure establezimenduari aurka salaketa jarriko balu, PROJEKTak zure defentsan lagunduko zintuzke, beharrezkoak liratekeen txosten tekniko guztiak osatuz.

■ Erantzun konpromisoa

7. Bilerak bat eskatu: PROJEKTa taldeko teknikari batek zure establezimendua edo orubea bisitatuko du 3 eguneko epean.

8. Aurrekontu bat eskatu konpromisorik gabe: bilera batetan zure premiak bildu eta proiektuaren irismena orraztuko dugu, eta 3 eguneko epean PROJEKTako zerbitzuen eskaintza zure esku izango duzu.

(*) Konpromiso hauek Zerbitzu Kontratuari atxikiko zaizkio: hauetako bat hautsiz gero, bezeroak kontratua aldebakarrean ebatzi ahal izango du, kalte-ordainik gabe.



Zein berme eskaintzen dit Projektak?

PROJEKTAK bezeroekin sinatutako Zerbitzu Kontratuaren bidez, aurreko konpromisoak beteko direla bermatzen da. Kontratu horrek, besteak beste, hurrengo alderdiak biltzen ditu:

■ Zerbitzuak

Eskainiko ditugun zerbitzu guztiak banan-bana aipatuko ditugu, funtzioak eta ardurak mugatuz. Kontratuan onartu ez diren zerbitzuak ere aipatuko dira, bai bezeroak berak bere gain hartuko dituelako edo eta beste enpresa batekin kontratatuko dituelako.

■ Epeak

PROJEKTAK bere entrega-epaia puntualtasunez betetzen ditu. Proiektua eta dokumentazio guztiaren entrega-data finkatzen dugu, eta kalte-ordainketa klausula bat gehitzen dugu atzerapen egun bakoitzeko.

■ Ordainsariak

PROJEKTAK zure aurrekontuarekin konprometitutako talde lana eskaini nahi dizu. Hori bermatzeko gure ordainsariak hasieratik ezagutuko dituzu, zerbitzu bakoitzari bere prezioa egokituz. Prezio hauek establezimenduaren azalera, erabilera, jarduera mota, obra mota eta lanen irismenaren arabera dira.

-
- ! Zenbait enpresek ordainsariak obrako aurrekontuarekin lotzen dituzte. PROJEKTAREN ustez, planteamendu horren aurrean kontuz ibili beharko litzateke.
-



Zer egiten du Projektak obran zehar?

PROJEKTAK obra zuzendu, kontrolatu eta kudeatzen du, Proiektuarekin bat egin dezan. Era horretan, obran zure interesen alde egingo duen teknikari gaitu bat eskura izatea bermatuko dizugu. PROJEKTA taldeko Obra Zuzendaritza zerbitzua kontratatzea proposatzen dizugu, baita Administrazioak hartara behartuko ez bazintu ere.

■ Obren Zuzendaritza

Esperientziak erakutsi digu akatsak eta desbideratzeak nabarmen murrizten direla Proiektua eta Obra Zuzendaritza **pertsona berak koordinatzen** dituenean. Horregatik, PROJEKTA izango da, bere Proiektu Zuzendariaren bidez, gremioen lanak planoekin eta aurrekontuarekin bat egiten duela bermatuko duena.

Halaber, **antolaketan eta aurreikuspenean** oinarritutako Obra Zuzendaritza sistema bat ezarri dugu: **esku-hartzaileen** lana bermatzen duten, bakoitzaren erantzukizunak identifikatzen dituzten eta obra proiektuari egokitzen dioten (kalitateak, aurrekontua, epeak) Bilera Aktak burutzen ditugu.

■ Obrako Segurtasun eta Osasuneko koordinazioa

Proiektu bakoitzarentzat bereziki idatzitako Segurtasun eta Osasun Azterlanak zuzenduta, prozedura egokiak errespetatzen ari direla kontrolatzen dugu, eraikuntza lanak segurtasun, antolaketa eta garbiketara baldintza egokietan burutzeko.

■ Obren Kontrola

Kasuan kasu exijitzen den dokumentazio teknikoa idatziko dugu, eta dagokien erakundearen aurrean izapidetuko dugu. Horri esker, zure obra hasteko, gauzatzeko eta jasotzeko nahitaezko dokumentu guztiak lortu ahal izango dituzu:

Aginduen eta Bisiten Liburua. Intzidentzien Liburua.
Segurtasunarekin eta Osasunarekin lotutako baimenak. Zuintzeta akta. Elementu osagarriak bide publikoan instalatzeko lizentziak.
Obren Amaierako Ziurtagiria. Obra Harrerako Akta.

■ Egindako lanen ordainketarako Ziurtapena

Gremio bakoitzak gauzaturako lanen neurketa eta ziurtapena egiten dugu. Hartara, bezeroari bermatuko diogu ordainketek bat egingo dutela benetan burututako obrarekin eta kontratu bakoitzean hitzartutako baldintzekin.

Obra exekutatzen dituzten enpresa ugariak proiektua enpresaren beraren teknikari batekin egiteko aukera eskaintzen dute: PROJEKTAREN ustez, planteamendu horrek ez dio bezeroari bermatzen bere interesak defendatuko diren obra burutzen ari den bitartean.



Nork eraikitzen ditu Projektako proiektuak?

Zure obrarako zerbitzu lehiakorrena eskaintzen dizuten inguruko gremioak kontratatu ahal izango dituzu. Baita zure konfiantzazko gremioen bat ere. Hau da PROJEKTAK eskaintzen duen lan eredia malguaren abantaila: lan bakoitzaren neurrirako eraikitzaileak eta instalatzaileak hautatzen dira, honako irizpideei jarraiki:

- Lehiakortasuna (prezioa, epea, erantzuteko gaitasuna).
- Azpi kontratatu gabeko gremio propioen kopurua.
- Obraren gertutasuna.

Obra bat gremio desberdinak bata bestearen atzetik lanera ekartzea baino zerbaite gehiago da: amaierako emaitzaren gain kontrolik ez dagoenean, bat-bateko konponbideak ematen dira, eta ondorioz, obraren garestitzea.



Ondo antolatutako proiektu batekin, gremioak, instalatzaileak eta hornitzaileak eraginkortasunez kontrolatu ahal izango dituzu. Gainera, Obraren iraupena laburtuko da, eta horrenbestez, kostu ekonomikoa edo bizilagunei eragindako eragozpenak ere murriztuko izango dira.

■ Gremio Hautaketaren Kudeaketa

Argi dago gremioen hautaketak nabarmen eragiten duela obra baten arrakastan (lanen kalitatea, epeak betetzea...). Aipatutako hautaketa kudeatzen dugu, gremiorik egokienak kontratatzeko helburuarekin.

1. Lan bakoitzerako, hiru eskaintza baino gehiago eskatzen ditugu, eta eskaintza egileari planoak eta bere prezioekin osatu beharreko aurrekontua igortzen dizkiogu. Kontratista orokorrak direnean, horretaz gain, obra-arduradunari buruzko informazioa eskatzen diogu (prestakuntza, esperientzia).
2. Eskaintzaileen zalantzak artatzen ditugu euren aurrekontuak osatzen ari diren bitartean.
3. Eskaintzak alderatu eta hautaturiko gremio bakoitzeko txosten bat idazten dugu.

■ Gremioen Koordinazioa

Gremioak zuzenean kontratatzen direnean, bezeroak berak hartu beharko luke koordinazio lana bere gain, lan neketsua obra txikietan izan ezik. Bestela, **koordinazio lana zure Proiektu Zuzendariaren esku utzi ahal izango duzu**, materialen eta langileen horniketaren kudeaketarako gaitasuna eta esperientzia bait ditu.



Zergatik da hain garrantzitsua nire establezimenduaren irudia?

Jabeak kontuan hartu behar du ez duela produktu edo zerbitzu bat besterik gabe eskaintzen: establezimendua bera, espazioa, negozioreen formatua... ere eskaintzen ari da. Horrenbestez, jakinaren gainean egon behar da **bere lokala komunikazio-baliabide funtsezkoa duela**.

■ Barne guneak proiektatzen ditugu

honako haueetan oinarrituz: eskaintako produktua edo zerbitzua, jabearen premiak, lokaleko ezaugarri fisikoak, igorri nahi den mezua... Horretarako honako erremintak erabiltzen ditugu:

- Guneen eta ibilbideen banaketa
- Materialak eta argiztapena
- Altzariak eta ekipamendua
- Kolorea eta diseinu grafikoa

Barne-Diseinu Proiektua Arkitektura eta Ingeniaritza proiektuekin uztartzen dugu. Honela xehetasun guztiak zain ditzakegu, proiektuarekin bat datorren emaitza bermatzeko, konponbide inprobisaturik gabe.

Altzariak eta ekipamendua saltzen dituzten enpresa askok proiektua gauzatzeko aukera eskaintzen dute: PROIEKTA ez dator bat negozio eredu honekin, proiektugilearen eta bezeroaren arteko mesfidantza eragin bait lezake.

■ Fatxada eta erakusleihoa diseinatzen ditugu hurrengo helburuekin:

- Bezeroaren begirada atxikitzea, zure negozioa inguruko gainontzeko lokalen artean nabarmenduz
- Bezeroak kokapena eta oinarritzko eskaintza gogoratzeko saiatzeko, etorkizunari begira
- Bezeroarenganako gertutasuna eta barnera sartzea sustatzea
- Barnean gertatzen dena azaltzea itxaropen faltsurik sortu gabe
- Markako jarrera ulertzen laguntzea.

■ Ikus nortasuna

Nortasun muina osatzen duen markazinetik abiatuta, garapen bisuala gauzatzeko dugu (ikurra, logotipoa, koloreak, tipografia...), eta enpresak behar dituen aplikazioetara egokituko (paperak, errotulazioa, paketatzea...).

Nortasun Korporatibo-Eskuliburua

osatzen dugu. Bertan, ikurra eta logotipoa hainbat euskarritan ezartzerakoan jarraitu beharreko arauak definitzen dira.

Guzti hau establezimenduaren irudiarekiko, produktuarekiko edota zerbitzuarekiko **modu koherentean gauzatzen dugu**.



Horrexegatik **PROIEKTA salmenta edo horniketara enpresekiko erabat independentea da**. Independentzia horrek bermatuko dizu Proiektua zure benetako premietara egokituko dela: ez dela gehiegi dimentsionatu, edota ez dagoela marka zehatz batzuei nahitaz lotuta.

Obra egiteko asmoa daukat, baina ez dakit nondik hasi

Erantzun egokira iristeko, hasierako galdera eta planteamendutan asmatu behar izaten da ia beti. Era berean, proiektu bati aurre egiteko orduan, behar-beharrezkoa da arazo eta beharren neurri zehatzarekin lan egitea.

■ Existitzen diren establezimenduetako diagnostikoa

Erreforma lanetan oso garrantzitsua da premien benetako dimentsioarekin asmatzea. PROJEKTA taldearengana jo ahal izango duzu zure establezimenduko ikuskaritza independente bat egiteko: zure lokala aztertuko dugu, alderdi konstruktiboen, funtzionalen edo araudizkoen analisia eginez.

- DCA Irisgarritasun baldintzak
- DII Energia aurreztea: Argien instalazioa
- DIT Energia aurreztea: Instalazio termikoa
- DSI Segurtasuna sutea izanez gero
- DSS Segurtasuna eta Osasuna lan tokietan
- DSU Erabilera Segurtasuna

Handitzea, Erreformatzea edo Birgaitzea. Existitzen diren establezimenduetan lan egiten denean, Udalak ekarri beharreko dokumentazio teknikoaren edukia zehaztuko du, jarduera motarekin eta lanen irismenarekin lotutako baldintzen arabera. Horregatik, gure zerbitzua Administrazioak eskatutakoari egokitzen diogu, enkargu errazetatik hasi eta Proiektu konplexuetaraino.

■ Obra berrirako aholkularitza

Zure negozioa abian jartzeko garaian PROJEKTArengana jo dezakezu aholkularitza eskaini diezazun. Era horretan, etorkizuneko erabakiak hartzen lagunduko zaituzten datu zehatzak lortuko dituzu.

- Araudiaren azterketa jardueraren arabera
- Araudiaren azterketa kokapenaren arabera
- Kokapena (Hiri azpiegiturak. Irisgarritasuna. Ikuspena. Irudia. Aldameneko jarduerak...)
- Establezimendua (Azalera. Altuerak. Fatxadak. Eraikineko instalazioak. Sarrerak eta irteerak. Irudia...)
- Araudien arabeko baldintzatzaileak. Erabileren eskema
- Baldintzatzaile funtzionalak. Aurre dimentsionamendua
- Negozio ereduarekiko edo markaren irudiarekiko koherentzia

Eraikuntza berria. Eraikuntza berri oro Proiektu baten bidez garatu behar da nahita nahiez, eta horrek indarreko legeekin bat egin behar du. Horretarako, PROJEKTAKO teknikarien laguntza jaso ahal izango duzu aipatutako Proiektua gauzatzeko eta dagokion elkargoaren bisatua lortzeko.