



Szűcs László, Pálffy András

# KOMPLEX BEFEJEZŐ SZAKIPAR

## Interjú Pálffy András és Szűcs László építészekkel

Pálffy András \* Szűcs László

FT-OUT  
International Kft.

A bérlemények kialakításánál a FITOUT kifejezést úgy értelmezték magyar szóhasználatlaltal, mint 'komplex befejező szakipar'. Cégnevetek egyúttal magára a tevékenységekre is utal. Mit jelent pontosan ez a hazánkban még viszonylag újnak számító munkamódszer?

**P.A.:** Alapvetően a FITOUT egy generálkivitelezési forma, amely sok esetben kiegészül tervezési funkciókkal is. Legtöbbször koncepciók, látványtervek, vagy mindössze egy alaprajz áll a rendelkezésünkre, amit tovább kell gondolnunk, tovább kell fejlesztenünk, tehát egy folyamatos tervezéssel összekötött kivitelezési feladatkört jelent. Éppen ezért speciális felkészültséget igényel mind a projekt irányításában, mind pedig az alvállalkozók kiválasztásánál. Cégünkben a klasszikus értelemben vett hierarchia és a szigorúan meghatározott feladatkörök hiányoznak, munkacsoportjaink aktuális összetételét a projektek mérete és összetettsége alakítja ki.

**Sz.L.:** Ebben a piaci szegmensben kizárólag makulátlan minőségű munkával lehet talpon maradni, elképzelhetetlen a silány minőségű építőanyagok alkalmazása, mindennél fontosabb a minőségi kivitelezés és az előírások, szabványok betartása. Ez nemcsak a megrendelő, hanem a mi érdekünk is, közös érdek, hiszen az elvégzett munkáink után több éves garanciális kötelezettségeink vannak.

A változó piaci feltételek vizsgálata során egyértelművé vált, hogy tevékenységek súlypontját a klasszikus alvállalkozói kivitelezés helyett elsősorban a FITOUT szegmens kiaknázására koncentrálták?

**P.A.:** Igen, az elmúlt időszakban a nagyberuházások csökkenése miatt az alvállalkozásban végzett hagyományos szakipari kivitelezések volume jelentősen visszaesett. A válság ellenére a 2009-2011 között sok kereskedelmi egység nyílt meg, amelyek lehetőséget teremtettek az úgynevezett retail szegmensben elfoglalt piaci pozíciók erősítésére. A retail piacon tevékenykedő vállalkozások is erős költségvetési korlátokkal néznek szembe, ugyanakkor az élesedő piaci versenyben minden korábbinál fontosabbá vált az üzlethelyiségek, kereskedelmi eladótérek belsőépítészeti kialakításának minősége, és a figyelemfelkeltő, vevőcsalogató megjelenés biztosítása.



H&M üzlet kialakítása – Pólus Center Budapest

E két, egymással ellentétes hatás miatt a megrendelő a legminimálisabbra kívánják csökkenteni az üzletek kialakításának időtartamát, ugyanakkor a rövid átfutási idők miatt elvárják, hogy a kivitelezők időrabló egyeztetések nélkül, saját hatáskörben elvégezzék a design kialakításának megtervezését, az arculati elemek és a műszaki részletek kidolgozását.

**Sz.L.:** A válság ellenére az A és B kategóriás irodaházak piacán az irodai bérlők mozgása élénk maradt, mert a gazdasági szereplők többsége lépéskényszerbe került, a 2008 óta tartó nehéz körülmények, negatív folyamatok által támasztott kihívásoknak a leküzdésére. Több ellentétes tendencia is megfigyelhető, de mindegyik jelentős építési keresletet von maga után: egyes bérlők kisebb vagy olcsóbb bérleménybe költöznek, mások a jelenlegi bérlemény racionálisabb kialakítását szeretnék megoldani, amely lehetővé teszi a korábban különböző helyszíneken működő vállalati központok összevonását, vagy egyes irodarészek alternatív hasznosítását.

Az irodapiaci megrendelések teljesítése során nehezebb munkafeltételekkel kell megküzdenetek, mint egy hagyományos kivitelezési formánál?

**P.A.:** Igen, sokkal nehezebbekkel. A hétfégi, vagy harmadik műszakos munkavégzés mellett, egy lakott iroda átalakításánál a munkaterületet sokszor teljesen vissza kell rendeznünk a másnapi munkakezdeményezésre. Ez a feladat meglehetősen speciális munkaszervezést igényel. Egyébként a megrendelő az esetleges munkaszervezési nehézségekből, leállásokból adódó magas veszteségek minimalizálása érdekében egyre inkább hajlandóak arra, hogy az ezen a területen szerzett tapasztalatokat és a minőségi kiszolgálást még jobban megfizessék. Fontos megjegyezni, hogy ezen a téren működő partnereink az építőipar legfelső minőségi szegmensébe tartoznak, ahol az irodák és üzletek kialakítása jelentős tervezési munkát is magába foglaló komplex projektmenedzseri szemléletet igényel – mindezt néhány hetes átfutással kivitelezve.

Saját iroda kialakítása a River Loft épületegyüttesben



Lásd még:

Miniloft a Révész utcában OCTOGON 2010/10.