

rcsc Российский Совет
Торговых Центров

Миссия Российского Совета Торговых Центров – способствовать становлению, продвижению, совершенствованию торговых центров на российском рынке.



- Тематические секции
- Международные туры по торговой недвижимости
- Школа профессионального развития
- Рейтинг торговых центров
- Классификация торговых центров
- Участие в выставках
- Отраслевые печатные издания
- Экспертная поддержка



SHOPPING CENTER MANAGER'S CONGRESS 2017

Идеальный технический директор

(важнейшие качества для профессионала)

г. Москва, 22 – 23 мая 2017 года

Современный торговый центр

Магазины
Рестораны и кафе
Развлечения
Услуги и сервис



Современный торговый центр

Современный торговый центр, как здание высокого класса и, соответственно, высокой доходности, это не только оптимально расположенное относительно центра покупательской активности удачное архитектурное решение, но и многогранный комплекс инженерных систем, обеспечивающий должный уровень комфорта, безопасности и экономичности

Архитектурно-строительная часть

Фундаменты

Несущие конструкции и перекрытия

Ограждающие конструкции

Фасады и витражи

Кровля

Внутренние стены и перегородки

Окна и двери

Отделка зон общего пользования и служебных помещений

Шахты, технические подполья

Благоустройство

Внешние сети и коммуникации

Электроснабжение

Теплоснабжение

Газоснабжение

Водоснабжение и канализация

Водосток

Телефонизация

Теле и радиофикация

Разумная достаточность

Требуемая надёжность

Правильность оформления подключения

Внутреннее техническое оснащение

Вентиляция

Отопление и теплоснабжение

Холодоснабжение

Система управления зданием

Электроснабжение

Санитарные системы

Системы противопожарной защиты

Подъёмно-транспортные системы

Системы безопасности

Телекоммуникационные системы

Прочие системы и оборудование



Организация эксплуатации

Проведение комплексного аудита исполнительной документации, всего инженерного оборудования и сетей на предмет отклонения от проектных решений и несоответствия исполнительной документации

Определение технической политики эксплуатации объекта исходя из целей и задач, поставленных собственником

Организация мониторинга, последующего анализа и сравнения удельных параметров, величин потребления и затрат

Подготовка и реализация мероприятий по повышению энергоэффективности

Выстраивание понятной и прозрачной схемы взаимодействия с основными подрядчиками и поставщиками услуг

Организация взаимодействия с генподрядчиком на период исполнения гарантийных обязательств (если это еще актуально)

Организация возмездного оказания услуг арендаторам по эксплуатации и техническому обслуживанию оборудования арендаторов

Анализ концепции инженерного оснащения

Узкие места для торгового центра:

- ✓ Разделение систем на базовые и арендаторские
- ✓ Инженерное обеспечение арендуемых помещений различного назначения
- ✓ Интерфейсные параметры подключения инженерных систем арендуемых помещений к инженерным системам и сетям базового здания
- ✓ Механизмы эффективного энергопотребления и энергосбережения
- ✓ Подбор основных видов инженерного оборудования для помещений арендаторов

Работа с поставщиками и подрядчиками

Основные цели и задачи:

- ✓ Вовлечение в проект на выгодных или исключительных условиях
- ✓ Формирование долгосрочной перспективы сотрудничества
- ✓ Получение качественного результата работ (услуг) в срок и в полном объеме

Инструменты управления:

- ✓ Исчерпывающее техническое задание
- ✓ Соблюдение тендерных процедур
- ✓ Правильный договор (оплата по факту или минимальный аванс, банковская гарантия на аванс, отложенный платеж)

Работа с надзорными органами

Основные цели и задачи:

- ✓ Создание условий минимального риска
- ✓ Формирование долгосрочной перспективы сотрудничества
- ✓ Получение качественного результата работ (услуг) в срок, в полном объеме

Инструменты управления:

- ✓ Знание и разумное исполнение требований закона
- ✓ Разумная открытость
- ✓ Взаимодействие и сотрудничество

Управление и техническое администрирование

Технология успеха:

- ✓ Разумность в постановке задач, трезвая оценка стоимости и сроков
- ✓ Единообразии в подходах оценки
- ✓ Создание условий для успешной работы
- ✓ Осведомленность
- ✓ Управленческая завершенность
- ✓ Операционная предсказуемость
- ✓ Оперативность в принятии решений
- ✓ Назначение ответственных
- ✓ Требовательность, иногда жесткость
- ✓ Разумная справедливость
- ✓ Технология кнута и пряника



Заключение

Эксплуатация современного торгового центра - это деятельность большого количества высококлассных специалистов, непосредственно занятых на техническом и инфраструктурном обслуживании оборудования различных инженерных систем, постоянно поддерживающих должный уровень комфорта и безопасности. Сделать труд этих людей эффективным, работу инженерных систем оптимальной, а общее состояние объекта близким к идеальному – в этом и состоит основная задача технического директора...