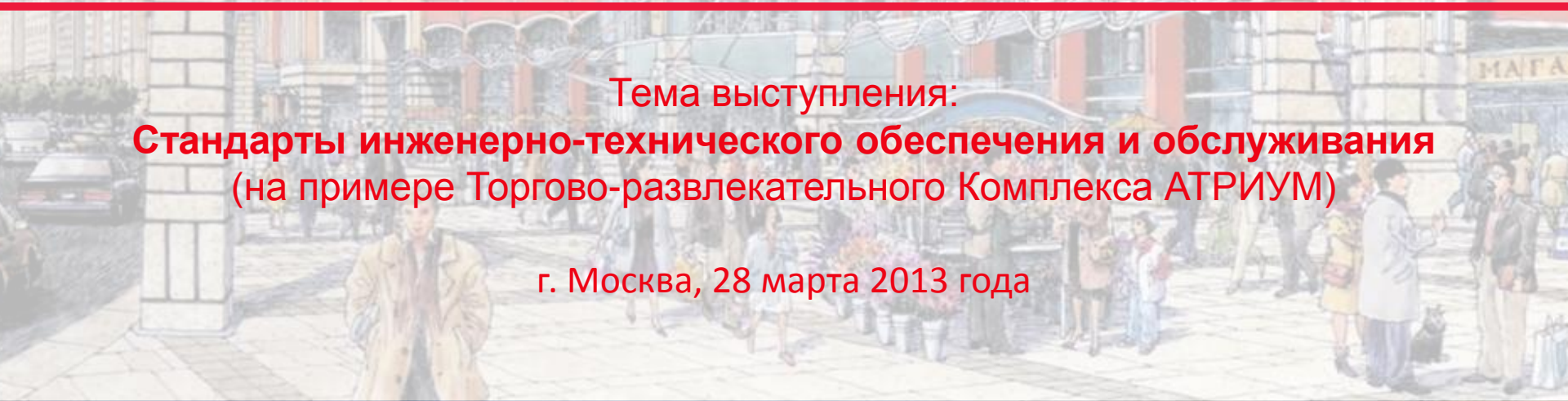


Конференция:
Стандарты современного управления торговым центром и их практическое применение

rcsc Российский Совет
Торговых Центров



Тема выступления:
Стандарты инженерно-технического обеспечения и обслуживания
(на примере Торгово-развлекательного Комплекса АТРИУМ)

г. Москва, 28 марта 2013 года

**Миссия Российского Совета Торговых Центров
- способствовать становлению, продвижению,
совершенствованию торговых центров на
российском рынке**



Российский Совет Торговых Центров:

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

Введение

Современный торговый комплекс, 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



«...Ужас, сколько у вас всего здесь понапичкано-то...»

- ✓ 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 технической эксплуатации

- ✓ Обеспечение функционирования
- ✓ Техническое обслуживание
- ✓ Ремонт
- ✓ *Вхождение в проект на ранней стадии*
- ✓ *Участие в Приемке объекта*
- ✓ *Подготовка технической документации*
- ✓ *Разработка соответствующих регламентов*
- ✓ *Подготовка персонала, обучение и аттестация*
- ✓ *Планирование расходов*
- ✓ *Создание материально-технической базы*
- ✓ *Взаимодействие с надзорными органами*

Вхождение в проект на ранней стадии

Формирование (корректировка) концепции инженерного обеспечения:

- ✓ Подбор основного инженерного оборудования и отделочных материалов
- ✓ Рекомендации по эффективному энергопотреблению и энергосбережению
- ✓ Выстраивание взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями

Формирование (корректировка) концепции будущей эксплуатации объекта:

- ✓ Разделение систем на базовые и арендаторские
- ✓ Проработка инженерного обеспечения помещений арендаторов и определение интерфейсных параметров подключения к инженерным системам и сетям базового здания, учет особенностей «shell&core»

Приемка объекта и подготовка к эксплуатации

- ✓ Приемка общестроительных работ, инженерных систем и оборудования
- ✓ Проверка исполнительной документации на соответствие и комплектность
- ✓ Подготовка перечня замечаний, допущенных в ходе строительства по общестроительным работам и монтажу инженерных систем, а также предложения по их устранению
- ✓ Формирование технических требований для арендаторов
- ✓ Сопровождение и координация отделочных работ арендаторов

Немного о работе с арендаторами

Один из самых важных вопросов - правильная организация взаимодействия с арендаторами. В силу особой щепетильности момента (сжатые сроки производства работ, финансовые риски с «попадаловом в не сезон», подрядчики-хапуги) очень важно быть выше мелких предрассудков, терпеливо и настойчиво обрабатывать абсолютно «нетехнический» персонал арендаторов, настраивая их на неизбежность правильного выполнения всего объема работ по обустройству помещения. Грамотно выстраивая отношения с подрядными организациями арендаторов, проявляя одновременно как чудеса гибкости, так и жесткости в тех или иных вопросах. Безвозмездно для арендатора выступая и техническим, а порой и авторским надзором за выполнением подрядчиком арендатора всех работ по обустройству помещения.

Подготовка технической документации

- ✓ Подготовка полной спецификации инженерного оборудования и систем
- ✓ Подготовка необходимых циркуляров, инструкций, приказов, распоряжений
- ✓ Разработка отчетной документации

Повседневная эксплуатация торгового комплекса не мыслима без разработки и выполнения огромного количества инструкций, правил, методичек, циркуляров и т.п., необходимость и важность которых трудно переоценить. Причем, если необходимость создания и ведения одних документов продиктована насущной потребностью в организации правильного хода вещей, то наличие и правильное ведение других продиктовано жесткой буквой законодательства

Разработка регламентов эксплуатации, техобслуживания и ремонта

- ✓ Организация мониторинга текущего технического состояния здания
- ✓ Разработка технологии и графиков проведения технического обслуживания
- ✓ Разработка технологии и графиков планово-предупредительных ремонтов
- ✓ Разработка технологии проведения экстренных и аварийных работ
- ✓ Внедрение контроля качества
- ✓ Привлечение специализированных организаций-подрядчиков для обслуживания и ремонта специализированного или особо ответственного оборудования
- ✓ Организация комплексной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта оборудования инженерных систем, установленных в помещениях арендаторов либо силами самих арендаторов, либо силами службы эксплуатации торгового комплекса на договорной основе

Подготовка персонала, обучение и аттестация

- ✓ Анализ задач и вопросов, поставленных перед службой эксплуатации
- ✓ Выбор оптимального соотношения собственные силы/субподряд
- ✓ Формирование оптимального штатного расписания
- ✓ Проведение обучения персонала
- ✓ Организация аттестаций, переаттестаций

*Охрана труда для руководителей и специалистов
ПТЭЭП и МПОТЭЭ, ПТЭТЭ*

Обучение пожарно-техническому минимуму

*Обучение по профессиям (электро-газосварщик, машинист подъемника,
аккумуляторщик, водитель электропогрузчика, водитель уборочной машины)*

Межотраслевые правила по охране труда при работе на высоте

Промышленная безопасность

Организация эксплуатации подъемных сооружений

Создание материально-технической базы

- ✓ Создание резерва запчастей и расходных материалов
- ✓ Создание резерва запасных частей особо ответственного оборудования на складах подрядчиков, занятых на обслуживании особо ответственного оборудования
- ✓ Организация работы отдела материально-технического обеспечения

Планирование расходов (бюджетирование)

- ✓ Составление бюджета эксплуатации
- ✓ Определение потребности финансирования в долгосрочный период
- ✓ Определение потребности финансирования в краткосрочный период

Организация взаимодействия с надзорными органами

- ✓ Неукоснительное выполнение требований контролирующих и надзирающих структур
- ✓ Контроль за соблюдением санитарных, противопожарных и других норм, правил и инструкций
- ✓ Обеспечение соблюдения техники безопасности

Заключение

Разработка некоего стандарта эксплуатации - это, скорее, систематизация общих принципов организации процесса эксплуатации в целом, основанная на анализе большого количества разрозненных документов, данных, наработок, личного опыта и элементарного здравого смысла.

Будет ли этот стандарт реальным инструментом для практического использования участниками рынка, позволит ли он реально поднять качество эксплуатационных услуг на новый уровень или останется лишь очередной попыткой объять необъятное – покажет время.