

{KOMENTAR}

OPTIMIZACIJA STROŠKOV OBRATOVANJA Z UPORABO SODOBNE PROGRAMSKE OPREME

KLEMEN PAHULJE, DIPL. INŽ. GRAD. (UN),
SPL, D. D.

ČLAN ZBORNICE ZA POSLOVANJE
Z NEPREMIČNINAMI PRI GZS



FOTO MATEJ DRUŽNIK

Potrebe po spremembah so v gospodarskem okolju neizogibne. Upravljanje nepremičnin ni nobena izjema, saj vedno večje zahteve strank silijo upravniška podjetja v inovacijske rešitve, izboljšave in optimizacijo procesov. Sledenje drugim in prilaganje trenutnim razmeram na trgu vodi v stagnacijo, napredek pa je mogoč zgolj, če se podjetje s svojim razvojnim potencialom spreminja hitreje kot okolica.

Glavna naloga upravnika, ki mu je zaupano upravljanje objekta, je skrb za izvajanje del in nalog, ki ohranjajo vrednost nepremičnine, za njeno optimalno funkcionalno uporabnost in povečanje udobja uporabnikov, ob upoštevanju optimalnih stroškov. Ključno pozornost je tako treba nameniti optimizaciji stroškov obratovanja in vzdrževanja, pri čemer ima vedno večje mesto uporaba sodobne tehnologije. Programska okolja za vzpostavitev takšnega načina

upravljanja stavbe so dostopna na trgu, obseg in uporaba pa se razlikujeta pri vsakem upravniku posebej.

Osnova za sistematično upravljanje in vzdrževanje je popolno poznavanje objekta. Zbiranje tehnične dokumentacije in drugih podatkov je za upravnika velik izziv, ki zahteva ogromno časa in natančnosti, še posebej če upravnik nima zadostne dokumentacije o stavbi, kar je lahko posledica primopredaje od nekdanjega upravnika. Za zagotovitev ustreznega seznanjanja upravnika z objektom je smiselno podrobno pregledati dejansko stanje objekta oziroma preveriti, ali projektna dokumentacija sploh ustreza izvedenemu stanju, kar zahteva ekipo strokovnjakov različnih tehničnih področij. Na podlagi pridobljenih informacij se v programskem okolju vzpostavi baza podatkov in uredijo evidences o stavbi, posameznih elementih stavbe in pripadajoči opremi, ki se jih obogati z dodatnimi atributi,

pomembnimi za načrtovanje nadaljnjih aktivnosti.

Posameznemu elementu stavbe se tako dodajo informacije o proizvajalcu oz. dobavitelju, garancijski roki, življenjska doba, potrdila o brezhibnem delovanju, navodila za obratovanje in vzdrževanje, s katerim se določijo obvezni minimalni časovni razmiki rednih pregledov, fotodokumentacija itd. Ključnega pomena je, da so vhodni podatki točni, saj to vpliva na vse nadaljnje aktivnosti, ki iz njih izhajajo skozi celotno življenjsko dobo posameznih elementov.

Programska okolja omogočajo spremljanje, planiranje in analizo realizacije rednih vzdrževalnih in intervencijskih opravil na objektu ter načrtovanje dinamike stroškov za vzdrževanje objekta. Na podlagi obdelanih podatkov se izdelajo priporočila za vzdrževalna dela, katerih izvedbo upravnik predlaga lastnikom po prednostni lestvici izvajanja. Tako lahko upravnik predvidi potencialne poškodbe na

objektu in prepreči nastanek večje škode.

Sodoben in učinkovit pristop k upravljanju in vzdrževanju objektov je tudi Informacijsko modeliranje stavb (BIM), ki je tudi na področju upravljanja nepremičnin vedno bolj v veljavi. Gre za tehnologijo, ki vključuje izdelavo in upravljanje digitalnega modela zgradbe ter popoln nadzor nad informacijami skozi celoten življenjski cikel objekta. Informacije, ki so vložene v model BIM, so uporabne ne le med projektiranjem in gradnjo, temveč tudi med obratovanjem, saj omogočajo izdelavo natančnih popisov, količin in površin elementov, ki se ob kakršni koli spremembi modela avtomatsko posodobijo. Upravniku tako ni več treba ročno prešteti posameznih elementov in ocenjevati posameznih površin prostorov, kar omogoča manj napak, učinkovitejše vzdrževanje in zmanjšanje stroškov med obratovanjem. Izhodni podatki, ki jih dobimo iz projekta BIM, pa so

odvisni izključno od tega, kar smo vanj vložili.

Prehod na nova programska okolja je za upravniška podjetja finančni, tehnični in organizacijski zalogaj. Končne prednosti uporabe najsodobnejših programskih okolij večkratno nadomestijo vložena sredstva in čas, saj postaja kakovost opravljanja storitev vedno bolj pomemben dejavnik, po katerem se podjetja ločijo od konkurence. Na podlagi programskih priporočil za vzdrževalna dela in z aktivnimi lastniki se kmalu pokažejo prihranki pri porabljeni energiji in stroških vzdrževalnih del.

Odgovoren in zaupanja vreden upravnik si prizadeva, da s svojim delom stanovalcem ne povzroča zgolj stroška, temveč mu s svetovanjem in predlogi izboljšav v stavbi ustvarja prihranke. Uporaba sodobnih programskih okolij je bistvena za ohranjanje vrednosti nepremičnine, tega pa bi se morali pri izbiri upravnika zavedati tudi lastniki stanovanj.