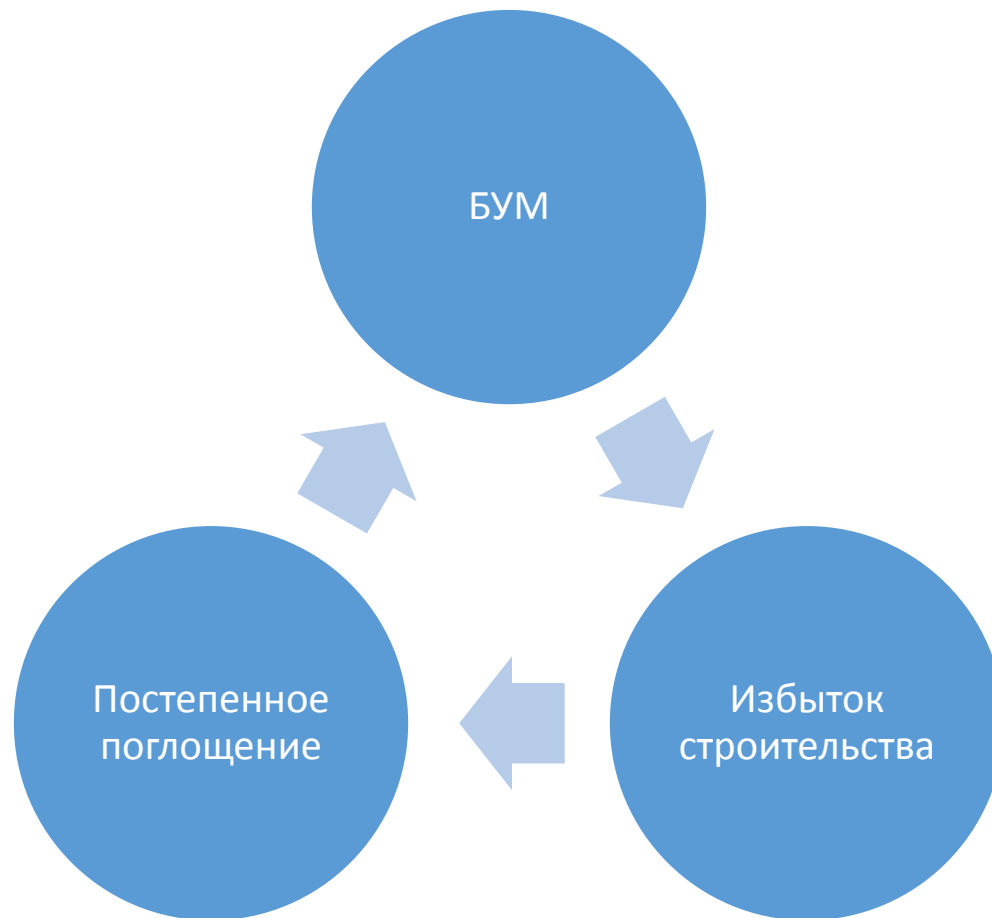


# ЭФФЕКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОФИСОВ

# Офис в современных условиях



# Задачи офиса

## Система деятельности организации

Производительная  
подсистема

Административная  
подсистема

Подсистема  
обеспечения

## Задачи офиса

Экономия средств на  
эксплуатацию

Обеспечение условий  
для бизнес-процессов

Обеспечение  
безопасности  
(предотвращение ЧП,  
а также минимизация  
затрат и жертв)

# Изменения, производимые арендаторами

## Перепланировка с приспособлением

- \$200-300 за метр (по БОМА)
- Приспособление уже отделанного помещения

## Стандартная отделка

- \$700-900 за метр (по БОМА)
- Обеспечивает минимальный уровень качества отделки

## Капитальный ремонт

- \$1000-2500 за метр (по БОМА)
- Самый гибкий подход

# Операции по эксплуатации офиса



Уборка помещений



Обслуживание информационных сетей



Техническое обслуживание (отопление, вентиляция и т. д.)



Обеспечение безопасности

# Тенденции в офисном планировании

Использование свободной планировки коммерческими организациями

- Если интерьер нельзя модифицировать, он рискует быстро устареть

Стили работы и технологии организации рабочего пространства продолжают меняться

- Необходимо проектировать гибкие внутренние интерьеры

По ходу развития модульного планирования основное пространство будет отводиться совместным рабочим местам

- Кабинеты будут располагаться ближе к центру здания, чтобы сотрудники, работающие в открытых рабочих пространствах имели доступ к дневному свету

Появляются напольные плиты новых размеров, они станут более тонкими, а потолки более высокими

- Причиной этой тенденции является запрос на увеличение количества дневного света, поступающего в здание

Уменьшение количества структурных колонн и увеличение шага колонн

- Вызвано увеличением запроса на гибкую планировку

# Тенденции в офисном планировании

Использование доступных систем электроснабжения и коммуникаций, расположенных под полом, станет нормой

- Новые здания с решетчатыми сетевыми системами, расположенными под полом, способствуют гибкости офисного пространства

Спрос на климатическое оборудование и системы энергоснабжения будет продолжать расти

- Арендаторам необходима лучшая вентиляция, особенно естественная

Основные тенденции развития офисов

- Потребности в дневном освещении почти полностью покрываются дневным светом
- Съёмные полы для распределения воздуха и кабелей снижают расход времени и средств при переустройстве пространства
- Тепловая масса структурных плит перекрытия используется для охлаждения воздуха в ночное время, поэтому днем охлаждающие устройства используются экономнее
- Несмотря на то, что здание спроектировано для использования систем воздушного кондиционирования, в нем может и должна использоваться и естественная вентиляция

В офисных зданиях будущего основное внимание должно уделяться комфорту, удобству и безопасности людей

Владельцы зданий, в ответ на потребности арендаторов в высоком качестве воздуха в помещениях и низких эксплуатационных расходах, будут проектировать экологически чистые здания

- Расходы на содержание экологичного здания и офиса будут на 15% ниже расходов на содержание здания подобного типа, построенного без них

# Техническое обслуживание офиса

## Комплекс мероприятий по технической эксплуатации офиса:

- Текущий, плановый ремонт и наладка оборудования
- Капитальный плановый ремонт
- Непредвиденный текущий ремонт
- Выборочный (внеплановый) капитальный ремонт
- Плановые и внеочередные осмотры



# Способы эксплуатации

Способы эксплуатации	Цена за метр/год	Преимущества	Недостатки
Плановый способ	\$16-18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Планирования затрат</li> <li>Невысокие расходы по трудозатратам и запасным частям</li> <li>Обеспечивает увеличенный срок жизни инженерных систем</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Необходимость в обслуживающем персонале</li> <li>Необходимость организации планирования и учета обслуживания</li> <li>Большее количество запчастей используется при выполнении профилактических работ, чем при выполнении аварийных</li> </ul>
Аварийный способ	\$16-18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Низкие начальные издержки</li> <li>Не нужны запчасти</li> <li>Немногочисленный обслуживающий персонал</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Большие затраты при аварии</li> <li>Косвенные расходы при аварии</li> <li>Необходимость в дополнительных действиях, не профильных эксплуатации</li> <li>Отсутствие планирования затрат</li> </ul>
По фактическому состоянию	\$8-10	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Невысокие трудозатраты и расходы на запчасти</i></li> <li><i>Запас запчастей на объекте минимальный</i></li> <li><i>Низкая стоимость</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>На данный момент <u>не развит в России</u></i></li> <li><i>Большие инвестиции в диагностическое оборудование и подготовку персонала от сервисной компании</i></li> <li><i>Большая зависимость эксплуатационных рисков сервисной компании от квалификации обслуживающего персонала</i></li> </ul>

# Экономия ресурсов

## Учет теплоснабжения

Сложно организовать  
раздельный учет по  
арендаторам

Снизить потребление  
на 30% согласно  
постановлениям,  
принимаемым на  
государственном уровне

При реализации  
раздельного учета и  
управления может  
снизить расходы  
арендатора на 30%

## Учет электроснабжения

Введение различных  
тарифов в  
зависимости от  
времени суток

Возможность  
экономии, используя,  
например,  
аккумуляторы холода

Стимулируя ночное  
потребление, можно  
снизить расходы на  
30%

# Заключение

## Эффективные решения в обслуживании офиса

- Выбор офисного здания с показателями: малоэтажность, экологичность, категория А, симметричность
- Организация офисного пространства с показателями: открытая планировка, дополнительная естественная вентиляция, полностью световое пространство
- Организация технического обслуживания инженерных систем и оборудования на основе новых технологических решений
- Организация экономии энергоресурсов с использованием:
  - системы индивидуального зонного учета расхода тепла и холода
  - системы тарификации электроэнергии в ночное и дневное время