

Опыт внедрения visual FM для компании «МАТОРИН-ТМ»

» Компания «МАТОРИН-ТМ», обслуживающая офисные здания в Москве, с 2008 года сотрудничает с компанией «Лой энд Хутц Рус», которая занимается автоматизацией и оптимизацией процессов управления недвижимости на основе информационной системы visual FM (разработчик, все права – Loy & Hutz AG).

«Решения, предлагаемые «Лой энд Хутц Рус», были выбраны на конкурсной основе. Наш пилотный проект – это внедрение автоматизированной системы управления эксплуатацией для офисного здания на Большом Николоворобинском переулке» – говорит генеральный директор «МАТОРИН-ТМ» Андрей Жолин.

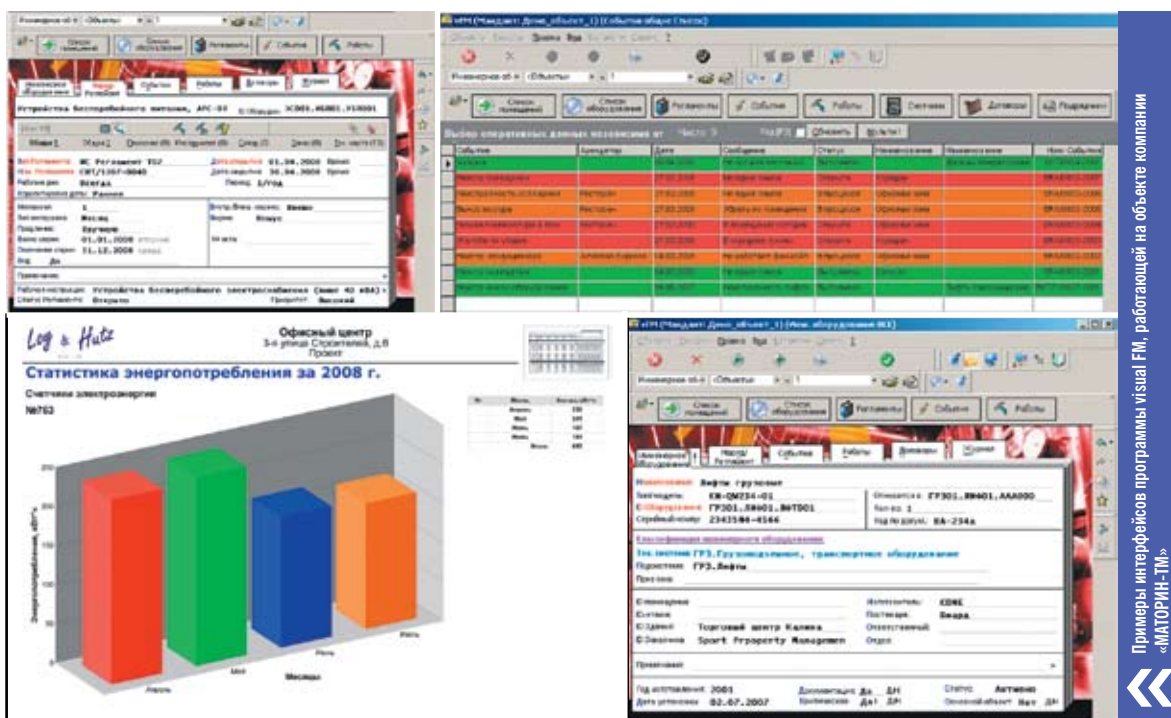
В данном здании располагается головной офис крупной энергетической компании. Требования заказчика и класс самого здания диктуют необходимость предоставления высокого качества услуг и работы с большим количеством единиц сложного инженерного оборудования. Именно поэтому компания «МАТОРИН-ТМ» решила попробовать внедрить в этот проект информационную систему для оптимизации всех процессов эксплуатации.

Что рассчитывала получить управляющая компания с инсталляцией на объекте visual

FM? Прежде всего существенное повышение качества работ для заказчика, включающее в себя оперативное получение актуальных данных о состоянии объекта и систем, данные о том, какие работы, когда и в каком масштабе были выполнены и какое это имеет значение для функционирования всего здания. По словам представителей «МАТОРИН-ТМ», появление visual FM на объекте упростило ведение вопросов эксплуатации, повысило уровень предоставляемых услуг, но, как часто бывает при внедрении чего-то нового, потребовало дополнительных временных и финансовых ресурсов для адаптации системы, корректировки некоторых опций программы под заказчика.

ПЛАНОВАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Очевидно, что для успешного управления объектом недвижимости важна плановая эксплуатация, которая означает работу с большим



Примеры интерфейсов программы visual FM, работающей на объекте компании «МАТОРИН-ТМ»

количеством данных об объекте (категории инженерных и прочих систем, объем и график работ, необходимое оборудование, компетенции и т. д.). Этот объем данных при внедрении автоматизированных решений можно обрабатывать быстрее. Управляющая компания, таким образом, всегда имеет актуальную информацию о здании, соответственно сокращается время реагирования на проблемные ситуации. А заказчику в этом случае отводится роль контролирующего органа, что упрощает ему жизнь и повышает капитализацию его объекта.

Для того чтобы заказчик имел возможность объективно оценить существующую у него систему эксплуатации, качество и своевременность работ по эксплуатации, ему необходимы актуальные данные.

Система, внедренная «Лой энд Хутц Рус» на объекте, обслуживаемом компанией «МАТОРИН-ТМ», предоставляет заказчику следующие типы отчетов:

- сопоставление запланированного и выполненного объема работ по эксплуатации;
- количество и специализация заявок на техническое обслуживание, ремонтные работы (когда, для какого помещения и как выполнены заявки);
- объемы расходования ресурсов – коммунальных и материальных.

Подобная информация значима не только для понимания заказчиком текущей ситуации на объекте, но и планирования последующей деятельности по эксплуатации, уровня затрат на нее.

Стоит отметить и то, что многие собственники даже не знают, кто занимается инвентаризацией их недвижимости и как управлять данным процессом. В случае же использова-

ния программных информационных систем вся необходимая информация аккумулируется в базе и отчетах, что позволяет собственнику принимать решения на основе самых актуальных данных.

Таким образом, мы обозначили круг преимуществ, которые дает использование решений по автоматизации и для эксплуатационной компании, и для заказчика. Наряду с этим можно отметить и некоторые сложности.

В целом на объекте внедрялось типовое решение, однако оно требует некоторой настройки с учетом индивидуальных характеристик здания, что производится на этапе внедрения решений автоматизации. «На нашем объекте данный этап занял три месяца, процесс был осложнен еще и проводимой реконструкцией здания, что влекло за собой необходимость постоянного пополнения и корректировки базы параметров и их значений», – отмечает Андрей Жолин.

Однако это не является столь значимым недостатком, поскольку чем дольше осуществляется активная работа в системе, накопление данных, тем выше эффект от ее внедрения.

В итоге при определенном увеличении трудозатрат на ввод данных visual FM сократил время обработки данных и их анализа и, соответственно, ускорил процесс принятия решений на объекте.

Вместе с тем, по словам представителей «МАТОРИН-ТМ», преимущество заключается не только в оперативности, но и возможности оптимизации цены для заказчика: снижение затрат на обработку данных позволяет снизить общие затраты, что и образует возможность предоставления клиенту более выгодных условий.

На объекте внедрялось типовое решение, однако оно потребовало некоторой настройки с учетом индивидуальных характеристик здания.