



Nový systém ISR 4 společnosti Rilancio byl aplikován při správě Galerie Harfa v Praze 9

ISR 4 – půvab je v jednoduchosti

Společnost Rilancio, která rozsahem svých služeb přesahuje rámec standardního facility managementu, dokáže efektivně doplnit činnost developera a převzít projekt od generálního dodavatele již ve fázi před otevřením. Tím, že definuje případné nedostatky v počáteční fázi, může předejít komplikacím při vlastním provozu a analýzou technologických řešení dosáhnout úspory energií. V letošním roce uvedla firma na trh nový software ISR 4 použitelný pro správu všech typů komerčních nemovitostí vytvořený speciálně na klíč. Aplikace, jejíž hlavní devízou je uživatelsky jednoduchý koncept, se díky uzpůsobení potřebám konkrétního objektu stává vždy originálem. O novém software, ale i o současných potřebách trhu hovoříme s technickým ředitelem společnosti Ing. Jiřím Musilem.

Jak se vaše služby liší od klasického facility managementu?

Společnost Rilancio se zaměřuje na celý segment realitního trhu s výjimkou bytů – tzn. správu obchodních a logistických center, průmyslových ob-

jektů i kancelářských budov. V poslední době jsme zaznamenali ze strany klientů zvýšenou poptávku po službách, jež přesahují rámec standardního facility managementu. Současní vlastníci jsou již sofistikovanější a jsou si vědomi toho, že není potřeba jen rychle postavit, ale také včas a dobře zvolit adekvátní a kvalitní technologie, které zaručí objektu maximální životnost a úspornost. Žádají tak služby fundované servisní organizace, která dohlédne i na práci dodavatelů a doporučí konkrétní kroky, které zamezí odlivu financí a zaručí celkovou kvalitu z pohledu následného fungování. V tom je jedna z přidaných hodnot našich služeb. Ideální dobou pro vstup facility managera do projektu je cca 4–6 měsíců před otevřením.

Jaká je konkrétně vaše role?

V závěrečných měsících dohlížíme na dokončování a přebírání stavby. Díky skutečnosti, že projekt poznáme s jeho klady i zápory ještě dříve, než je uveden do chodu, získáme několikaměsíční náskok pro vytvoření vhodného systému jeho budoucí správy a efektivního provozu. A to včetně potřebného software, kam jsou zanášeny veškeré informace o použitých technologiích a předpoklá-

daných (i reálných) spotřebách, na jejichž základě lze provést analýzu ekonomiky budoucího (i stávajícího) provozu. U starších objektů provádíme revizi stavu nemovitosti a jsme tak schopni eliminovat řadu problémů v jejich samotném počátku.

Vámi používaný software byl vytvořen speciálně na klíč. Co předcházelo jeho vzniku, můžete stručně představit jeho základní funkce a možnosti?

Pro potřeby našich klientů jsme opakovaně testovali několik zajímavých softwarů, avšak nakonec jsme se rozhodli jít cestou vývoje vlastního produktu. ISR 4 (neboli Informační systém Rilancio 4) jsme se snažili vytvořit tak, aby byl jednoduchý na ovládání, poskytoval databázovou otevřenost a bylo jej možno upravit na míru přímo konkrétnímu objektu a potřebám majitele nebo asset managera. Program lze aplikovat na všechny typy komerčních nemovitostí, od průmyslových objektů, kanceláří, až po obchodní centra. Ačkoliv je ISR 4 poměrně sofistikovaný, jeho ovládání je naopak velmi jednoduché a intuitivní a na rozdíl od stávajících produktů na trhu není pro jeho využívání nebo zadávání informací potřeba studium stostránkových manuálů ani náročné školení. Domníváme se, že krása je v jednoduchosti, a náš program proto může obsluhovat i řadový technik, což je pro monitorování a správné vyhodnocení dat z reálného provozu velmi podstatné.

V čem spočívají další výhody nové aplikace?

Systém je databázově otevřený, tzn. lze jej na-programovat každému objektu na míru. Po dokončení seznámení s projektem, které trvá řádově čtyři až šest měsíců, můžeme nabídnout 24hodinový online databázový systém, kde jsou koncentrovány veškeré informace o objektu, jeho aktuálním stavu a provozu, a který je přístupný prakticky odkudkoliv. Program automaticky hlídá termíny revizí všech zařízení a monitoruje jejich poruchovost. Po přibližně třech měsících provozu jsme schopni vlastníkovvi doporučit řešení vedoucí k optimalizaci a konkrétním úsporám. Dokážeme

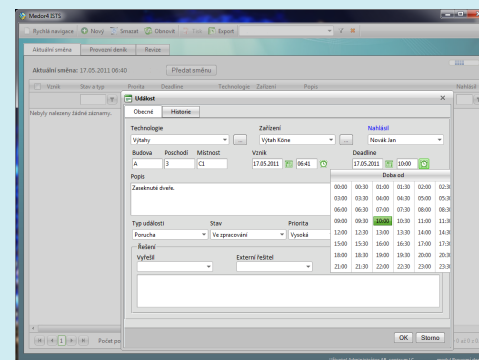


ISR 4 – beauty is in simplicity

Rilancio, whose range of services surpasses standard facility management, has effectively managed to supplement the activities of a developer and take over a project from the general contractor in the phase before it opens. By defining any flaws in the initial phases, it can avoid complications during the actual operations and, by analysing technical solutions, achieve energy savings. This year the company introduced its new custom-made ISR 4 software to the market, used for the administration of all types of commercial properties. Since it can be configured to meet the needs of a specific building, the application, whose main strength is its simple user design, is always an original. We talked to the company's Technical Director, Ing. Jiří Musil, about the new software as well as the current market demands.

How do your services differ from classic facility management?

Rilancio is oriented on the entire segment of the real estate market with the exception of flats – i.e. the administration of shopping and logistics centres, industrial complexes and office buildings. Recently we have noted an increase in the demand for services exceeding the framework of standard facility management. Nowadays owners are more sophisticated and they are aware that it is not only necessary to build something quickly, but also to make a good and timely decision on adequate and high-quality technology that guarantees the building the maximum lifespan and energy savings. They also demand services from a sound service organisation that also supervises the work of the suppliers and recommends specific steps to limit the outflow of finances and to guarantee the overall quality from the perspective of its subsequent operations.



ISR 4 – FM system ■ Source: Rilancio

That is where the added value of our services lies. The ideal period for a facility manager to join a project is about 4–6 months before opening.

What exactly is your role?

We look after the completion and handover of the building in the final months. Thanks to the fact that we get to know the project with its pluses and minuses even before it is put into operation, we get several months of a head start for creating a suitable system for its future administration and effective operations. And this also includes the necessary software, where all the information about the technologies used and the expected (and real) consumption, on the basis of which we can perform an analysis of the economics of the future (and current) operations. With older buildings we perform a review of the property and we are therefore able to eliminate several problems right at the outset.

The software you use was tailor-made. What led up to its origin? Can you briefly introduce its basic functions and possibilities?

We tested a lot of interesting software to cover the needs of our clients, though we ultimately decided to take the path of developing our own product. We tried to create ISR 4 (or Information System Rilancio 4) so that it is simple to use, provides an open database and can be customised right for a specific building and the needs of the owner



A new FM software ISR 4 – applied in Lovosice logistics park

nastavit systém tak, že ušetří až 20 procent práce asset managera při reportování. Na přání klienta lze doprogramovat i sledování konkrétních ekonomických ukazatelů, cenových relací či spotřeb s následnými výstupy realizovaných finančních úspor. Mimo jiné lze na základě údajů o poruchovosti zařízení filtrovat i spolehlivost jednotlivých dodavatelů či značek. Parametrů a dat, jejichž sledování a analýzu systém ISR 4 umožňuje, je široká řada.

Je použití softwaru výhodnější u starších, nebo naopak moderních budov?

Není v tom v podstatě žádný rozdíl. Hlavní předností softwaru je přizpůsobení každému objektu podle jeho potřeb. U každého nově spravovaného objektu, kde poskytujeme technickou údržbu, se nejprve důkladně seznámíme se stávající technikou a zaměstnanci. Podle konkrétních výstupů pak navrhujeme a připomínkujeme nové postupy a modely pro celkovou optimalizaci, včetně doplnění odpovídajících technologií a zařízení s ohledem na jejich cenu a přínos. Jinými slovy, přinášíme úsporná řešení, která jsou pro objekt (a tedy i vlastníka) skutečně efektivní. Od venkovního osvětlení s aplikací LED svítidel, přes analýzu vnitřního osvětlení a využití systému předřadníků a čidel, až po vhodné systémy vytápění, chlazení nebo rekuperace. Vždy je potřeba zvážit pro a proti a investovat, či šetřit na správných místech. Podklady pro ekonomicky nejvhodnější řešení nám dává opět ISR 4.

Jak se nový program osvědčil v praxi? Kde všude jej lze využít?

Po letošní úspěšné implementaci v pražské Galerii Harfa se v nejbližší době chystáme systém aplikovat v logistickém centru Lovosice společnosti HB Reavis. Princip zůstává stejný pro všechny segmenty trhu. Vedle privátní sféry jsme ISR 4 představili i několika útvarům státní správy a i zde jsme zaznamenali velmi příznivý ohlas.

-PR-

or Asset Manager. The program can be applied to all kinds of commercial properties, from industrial buildings, offices to shopping centres. Even though ISR4 is relatively sophisticated, it is actually very easy to use and intuitive and, unlike existing products on the market, it is not necessary to study a hundred-page manual or undergo demanding training sessions in order to use it or enter data. We believe that beauty is in simplicity and thus our program can be operated by any technician, which is very significant for the monitoring and proper evaluation of the data from real operations.

What are the other advantages of the new application?

The system has an open database, which means that each building can be programmed as required. After gathering all the information about a project, which takes on the order of four to six months, we can offer a 24-hour online database system where all the information about a building, its current state and operations is concentrated and which is accessible from practically anywhere. The program automatically monitors the deadlines for the review of all the equipment and monitors their failure rates. After approximately three months of operations we are able to recommend a solution to the owner that leads to the optimisation and to concrete savings. We are able to configure the system so that it saves an asset manager up to 20 percent of his work when reporting. At the client's request we can also programme in the monitoring of specific economic indicators, price relations or consumption with the resulting output of financial savings that can be realised. In addition to this we can also filter the reliability of individual suppliers or brands on the basis of information on the failure rate of equipment. There is a wide range of parameters and data that the ISR 4 system can monitor and analyse.

Is the use of the software more beneficial for older or, on the contrary, for modern buildings?



ISR 4 in logistics sector

There is essentially no difference. The main strength of the software is its adaptability to every building according to its needs. At each newly-administered building where we provide technical maintenance, we first get to know the existing technology and employees through and through. According to the specific outputs we then propose and comment on new procedures and models for overall optimisation, including additions of corresponding technology and equipment with regard to their cost and benefits. In other words, we bring economical solutions that are truly effective for the building (and thus for the owner, too). From outdoor lighting with the application of LED lights, through the analysis of internal lighting and the use of a system of ballasts and sensors, to a suitable system for heating, cooling or heat recovery. It is always necessary to consider the pros and cons and to invest or save in the right places. ISR 4 once again provides us with the data for the most economically beneficial solution.

How has the new program proven itself in practice? Where all can it be used?

After this year's successful implementation in Prague's Galerie Harfa, we are close to applying the system in the HB Reavis' Lovosice logistics centre. The principle remains the same for all the market segments. In addition to the private sphere we have presented ISR 4 to some state administration divisions and we have noted a very favourable response here as well.

-PR-