



Kancelářský komplex Churchill vznikající v sousedství Hlavního nádraží v centru Prahy ■ Developer: Penta
Technický FM: Rilancio



AFI Vokovice v Praze 6 – budova byla dokončena v létě 2018
Developer: AFI Europe ■ Technický FM: Rilancio

Komfort nájemců zvyšuje kvalitní technická správa budov

„Důraz na efektivní a účelné prostředí doplnil akcent na komfort nájemců a zaměstnanců,“ říká Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio.



Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio

Uživatelský komfort je klíčovým aspektem, kterému se dnes podřizují nejen novostavby a zavedené moderní komplexy (ať již jsou to kancelářská a obchodní centra, hotely, či průmyslové areály), ale rovněž starší budovy, jež čeká rekonstrukce, aby udržely krok s vývojem trhu. Nájemci, návštěvníci i vlastníci tak kromě atraktivního a funkčního interiéru cení proaktivní a vstřícnou správu budov, a především bezchybné fungování objektů, v nichž technika a technologie hrají prim.

Rilancio působí v oblasti facility managementu komerčních nemovitostí a v jeho rámci se dlouhodobě zaměřuje na technickou správu budov. Firemní strategie specializovaného FM se vyplácí a firma každoročně rozšíří své portfolio o další desítky tisíc m². V současné době má ve správě přes 1,5 milionu m² komerčních ploch, z nichž cca 700 000 m² připadá na kan-

celáře, 400 000 m² na maloobchodní plochy, 400 000 m² na logistické areály a 40 000 m² na hotely a ubytovací zařízení.

K budovám, které má na starosti, patří nejnovější kancelářská centra v metropoli jako **AFI Vokovice**, **AFI Karlín**, špičkové rekonstrukce historických budov **Palác Špork** a **DRN** a od podzimu moderní kancelářská novostavba **Churchill** (30 100 m²) – budoucí sídlo Deloitte. Úspěšně se stará také o zavedené kancelářské a multifunkční komplexy jako **Classic 7**, **River Garden I-III**, **Metronom BC**, **Slovanský dům**, **Palác Euro-Astra** či **Lighthouse** atd. Novinkou je i pražský **Office Park Hloubětín**. Rilancio působí nejen v Praze, ale také v regionech, kde má v portfoliu obchodní centra a logistické areály. Zajišťuje FM pražskému obchodnímu centru **Galerie Harfa** či obchodnímu domu **Van Graaf**, ale rovněž **OC Central Most**, **Auparku Hradec Králové** či **Galerii Přerov**. Z logistických areálů náleží do správy Rilancia portfolio **BPP Zlčín**, **Chrástany**, **Plzeň-Křimice**; **Logistický park Mošnov**, **CTP Park Prague North**, **West Point Distribution Park** a nově **Logistický park PEC Ostrava**.

„Doménou společnosti je **technická správa budov**, na řadě projektů ale přebíráme komplexní facility management. Vedle technické údržby a revizí se jedná o úklid interiéru, exte-



AFI Karlín, Prague 8 – finished ■ Developer: AFI Europe ■ Technical FM: Rilancio



Central Most shopping centre ■ Technical FM: Rilancio

Quality technical management of buildings increases comfort of tenants

“The emphasis on an efficient and functional environment has been joined by an accent on the comfort of tenants and employees,” says Michal Ryvola, the CEO of Rilancio.

User comfort is a key aspect that not only new buildings and established modern complexes take into account these days, regardless if they are office or shopping centres, hotels or industrial complexes, but also older buildings that are preparing to undergo reconstruction in order to keep up with market developments. In addition to an attractive and functional interior, tenants, visitors and owners will appreciate the proactive and helpful building management, and above all the smooth operations of the buildings in which techniques and technologies are all important.

Rilancio operates in the area of the facility management of commercial properties and has long focused on the technical management of buildings. The company strategy of specialised FM has paid off and each year the company expands its portfolio with tens of thousands of more square metres. It currently **manages more than 1.5 million m²** of commercial space, from

which about 700,000 m² is attributable to **offices**, 400,000 m² to **retail space**, 400,000 m² to **logistic complexes** and 40,000 m² to **hotels** and accommodation facilities.

The buildings it is responsible for include the newest office centres in the capital, such as **AFI Vokovice** and **AFI Karlín**, the cutting-edge reconstructions of historical buildings **Palác Špork** and **DRN** and, from the autumn, the new modern **Churchill** office building (30,100 m²), the future headquarters of Deloitte. It also successfully takes care of established office and multifunctional complexes such as **Classic 7**, **River Garden I-III**, **Metronom BC**, **Slovanský dům**, **Palác Euro-Astra** and **Lighthouse**, etc. Prague's **Office Park Hloubětín** is a new client. Rilancio does not only work in Prague, but also in the regions, where it has shopping centres and logistics in its portfolio. It provides FM to the Prague shopping centre **Galerie Harfa** and the **Van Graaf** department store, as well as to the **OC Central Most**, **Aupark Hradec Králové** and **Galerie**

Přerov shopping centres. The logistics complexes that Rilancio manages are the **BPP portfolio in Zličín**, **Chrástřany** and **Pízeň-Křimice**, **Logistics Park Mošnov**, **CTP Park Prague North**, **West Point Distribution Park** and newly **Logistics Park PEC Ostrava**.

“The strength of the company is the **technical management of buildings**, though in several projects we handle comprehensive facility management. In addition to technical maintenance and revisions, it also includes the cleaning of the interior, exterior, winter cleaning, reception services, security and also other services, such as, for example, technical support or the implementation of marketing events at shopping centres or new turn-key fittings for office buildings. We build long-term relationships with our clients (developers and asset/property managers) and when we prove ourselves in technical management, they often entrust us with other FM services or other buildings in their portfolios,” stated Michal Ryvola. Rilancio provides **integrated FM** in cooperation with partner companies, which it coordinates and covers as the sole partner for the customer.

Innovation & comfort a market phenomenon

The individual segments of the commercial property market, according to Michal Ryvola, are changing dynamically; thus FM companies have to keep up with the latest trends, whether it is energy effi-



Office Park Hloubětín, Praha 9 • Technický FM: Rilancio

riéru, zimní úklid, recepci, ostrahu, ale i další služby jako např. technická podpora při realizaci marketingových akcí u obchodních center či nové vestavby „na klíč“ u kancelářských budov. S našimi klienty (developery či asset/property managery) budujeme dlouhodobé vztahy a pokud se osvědčíme v technické správě, často nám svěří další FM služby nebo další budovy svého portfolia,“ uvádí Michal Ryvola. **Integrovaný FM** zajišťuje Rilancio ve spolupráci s partnerskými firmami, jež koordinuje a zajišťuje coby jediný partner pro zákazníka.

Inovace & komfort fenoménem trhu

Jednotlivé segmenty trhu komerčních nemovitostí se podle slov Michala Ryvolu dynamicky mění; FM společnosti tak musí držet krok s novými trendy, ať je to energetická úspornost a dlouhodobá udržitelnost budovy, automatizace/digitalizace jejího provozu a dnes také významně rostoucí akcent na komfort nájemců a jejich zaměstnanců či návštěvníků v případě obchodních center. „Aktuálně máme v portfoliu několik nejmodernějších budov, které představují technologickou špičku na tuzemském trhu. Novostavba bývá při dokončení zaregulována, my ale udržujeme veškeré technologické celky v bezvadném stavu, tak aby vnitřní prostředí bylo na kvalitativně nejvyšší úrovni dlouhodobě i v mnohaletém horizontu. A to i s ohledem na měnící se podmínky, obsazenost budov či případný nový layout. Standardem bývají propracované prvky MaR, ovlivňující právě uživatelský komfort. Stále více se v naší praxi setkáváme také s novými úspornými technologiemi. V poslední době jde například o zemní vrty a tepelná

čerpadla, kogenerační jednotky na výrobu elektrické energie/tepla a maximálně efektivní rekuperační jednotky,“ doplňuje Michal Ryvola.

Osvědčenou praxí je podle Ryvoly také **přítomnost technického facility manažera** na kontrolních dnech **u novostaveb ještě před kolaudací**. „Pravidelně se setkáváme s dodavateli jednotlivých technologií a tato spolupráce pak umožní skutečně bezproblémový start nemovitosti i jejího užívání.“ Rilancio se aktuálně účastní například dokončovacích prací moderní kancelářské budovy Churchill developera Penta Real Estate u Hlavního nádraží v centru Prahy.

Novostavby, stávající budovy i rekonstrukce

Firma má stabilní interní tým více než **160 specialistů** technických profesí a servisních techniků, díky nimž poskytuje špičkový FM servis na rozmanitém portfoliu. „Technologické zázemí nemovitostí je různorodé a navíc se rychle vyvíjí, své zaměstnance tak neustále vzděláváme, aby byli vždy připraveni zajistit bezvadný chod jak nejmodernějších, tak starších budov.“

Zatímco novostavby jsou koncipovány jako tzv. inteligentní budovy, část portfolia Rilancia tvoří **areály, které jsou v provozu již několik let** a představují jinou profesní výzvu. „Většina nemovitostí, které spravujeme, je dnes ve velmi dobrém technickém stavu. Přispívá k tomu pravidelné sledování technické úrovně daného objektu, ale také proaktivní přístup našich správců a techniků, kteří asset/property manažera včas upozorní na postupující opotřebení a nutnost přijmout vhodná opatření. V rámci prevence se snažíme předejít kolizím, které by mohly dočasně omezit fungování nájemců i dané nemovitosti. U starších budov vše kontrolujeme osobně; odborná lidská práce je zde nezastupitelná,“ dodává Michal Ryvola.

S vlastníky je Rilancio v pravidelném kontaktu a průběžně je informuje o tom, v jakém technic-

kém stavu se jejich nemovitost nachází. „V rámci pravidelných technických auditů provádíme celou technickou soustavu a snažíme se přijít s optimalizačními návrhy, které zefektivní a zároveň zlepší chod celého systému. Pracujeme s **vlastním softwarem** – Informačním Systémem **Rilancio ISR4**, ve kterém máme kompletní přehled všech technologií dané budovy, plán její údržby a revizí, včetně digitálního provozního deníku. Letos jsme ISR4 aktualizovali a pozitivní odezva našich klientů nás opravdu potěšila,“ říká Michal Ryvola. Systém ISR4 je maximálně přehledný, uživatelsky příjemný a mohou jej používat **vlastníci, asset/property manažeři i samotní nájemci**. K dispozici je také vzdálený přístup do systému jak pro klienta (pomocí helpdesku), tak pro zaměstnance Rilancia, díky čemuž je facility manažer schopný řešit operativně požadavky **v režimu 24/7**. Kromě techniků a správců na konkrétních budovách má Rilancio ještě dostatečné kapacity techniků, kteří pokrývají ad hoc potřeby klientů v rámci celého portfolia.

Rilancio spolupracuje také s majiteli **budov, které jsou před rekonstrukcí**. Zde se spolupodílí na přípravě nového technického nebo technologického řešení. „Pracujeme vždy v kontextu dané budovy a doporučujeme vhodnou alternativu. Poté, co se klient rozhodne pro některou z variant, modernizaci z pohledu FM koordinujeme.“ Nemovitosti se obvykle rekonstruují za provozu, ale v době, kdy práce nenaruší komfort nájemců, hostů či návštěvníků.

Nástup nových technologií na realitní trh zastavit nelze. Třebaže nositeli těchto trendů jsou novostavby, přizpůsobit se musejí i stávající objekty. „Požadavky na efektivní a účelné prostředí dnes doplnil, ne-li nahradil, **důraz na komfort nájemců a uživatelů**, k němuž právě technika významně přispívá. A Rilancio, jako přední dodavatel technických FM služeb, je garantem, že naše nemovitosti své místo na trhu i v nové éře důstojně obhájí,“ uzavřel Michal Ryvola.



ciency and long-term sustainability of the building, the automation/digitalisation of its operations and today also the significantly increasing accent on the comfort of tenants and their employees or visitors in the case of shopping centres. “In our portfolio we currently have several of the most modern buildings, which represent the technological state-of-the-art on the domestic market. New buildings even tend to be regulated, though we maintain all of the technical units in perfect condition so that the internal environment is on the qualitatively highest level even over the course of many years, even when taking into account changing conditions, building occupancy rates and any new layouts. The standard is usually well-developed MaR elements that influence the user comfort. We are also encountering new energy-saving technologies more frequently in our practice. In recent times these include, for example, ground boreholes and heat pumps, cogeneration units for the production of electrical energy/heat and maximally effective recovery units,” added Michal Ryvola.

According to Ryvola, the **presence of a technical facility manager** on control days is the best practice **for new buildings before their final construction approval**. “We regular meet with the suppliers of the individual technologies and this cooperation then enables a truly problem-free start for the property and its use,” For example, Rilancio is currently participating in the completion work of the modern Churchill office building from the developer Penta Real Estate by the Main Train Station in the centre of Prague.

New buildings, existing buildings and reconstruction

The company has a stable internal team of more than **160 specialists** in technical professions and service technicians, thanks to which it provides a top FM service for a diverse portfolio. “The technical facilities of the properties are varied and moreover they are developing so fast that we are constantly training our employees so that they are



PEC Ostrava Logistics Park ■ Technical FM: Rilancio

always prepared to ensure the seamless operations of both the most modern and older buildings.”

While new buildings are conceived as “intelligent” buildings, part of Rilancio’s portfolio is comprised of **complexes that have been operating for several years already** and represent a different professional challenge. “Most of the properties that we manage are in very good technical shape. The regular monitoring of the technical level of the given building contributes to this, as does the proactive approach of our managers and technicians, who warn the asset/property manager in time of the encroaching wear and tear and the necessity to adopt suitable measures. As part of prevention, we try to avoid collisions that could temporarily limit the functionality of the tenants in the given property. With older buildings we control everything personally; professional human work is irreplaceable here,” added Michal Ryvola.

Rilancio is in regular contact with the owners and continually informs them about what technical state their property is in. “As part of the regular technical audits, we verify the entire technical system and try to come with optimisation proposals, which streamline and improve the operation of the entire system. We work with **our own software**, the **Rilancio ISR4** information system, in which we have a complete overview of all the technologies of the given building, the maintenance and revision plan, including a digital operations log. This year we updated ISR4 and we were really glad to see the positive response from our clients,” Michal Ryvola said. The ISR4 system is exceptionally simple and



Slovanský dům, Prague 1 ■ Technical FM: Rilancio

user-friendly and it can be used by the **owners, asset/property managers and even the tenants themselves**. Remote access to the system is also available both for the client (through the helpdesk) and for Rilancio employees, thanks to which the facility manager is able to operatively resolve demands **in 24/7 mode**. In addition to technicians and managers at the respective buildings, Rilancio still has a sufficient capacity of technicians who cover the ad hoc needs of the clients in the framework of the entire portfolio.

Rilancio also cooperates with the owners of the **buildings, which are about to be reconstructed**. Here they participate in the preparation of new technical or technological solutions. “We are always working in the context of the given building and we recommend a suitable alternative. After the client decides for one of the alternatives, we coordinate the modernisation from the perspective of FM.” The properties are usually reconstructed during operations, though at a time when the work will not disrupt the comfort of the tenants, guests or visitors.

The emergence of new technologies on the real estate market cannot be stopped. Even though new buildings come with these trends, even existing buildings can adapt. “These days the requirement for an effective and functional environment has been joined, if not replaced, by an **emphasis on the comfort of the tenants and users**, to which the technology contributes to a great extent. And Rilancio, as a leading supplier of technical FM services is a guarantor that our properties will defend their place on the market with dignity in the new era, as well,” Michal Ryvola concluded.