



Telehouse, Praha 6 ■ Technický facility management: Rilancio

Rilancio: Naše FM správa je na digitalizaci budov připravena

Správu budov mění moderní trendy



Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio

Stále významnějším trendem v oblasti správy budov je její digitalizace, která sjednocuje veškeré informace o nemovitosti a jejím provozu na jednom místě. Další stupeň v tomto procesu představuje model BIM, jednotící informační platforma, která získává své pevné místo v FM praxi jako nástroj optimalizace a zefektivnění provozu budov. Trend rostoucí digitalizace doprovází masivní nástup aplikací pro nájemce. Přední českou společností, která na uvedené trendy odpovídá nabídkou svých služeb mezi prvními, je Rilancio, specialista na technický facility management.

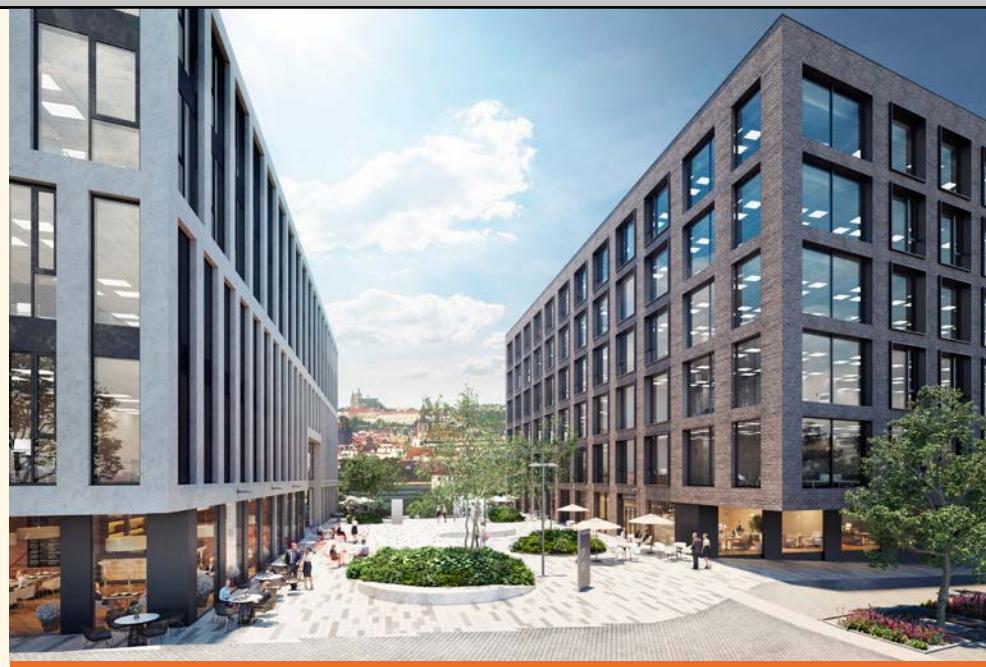
Rilancio je s portfoliem **1,7 milionu m²** jedním z největších poskytovatelů FM služeb na českém realitním trhu. O úspěšnosti firmy svědčí i fakt, že v tomto roce rozšířila paletu budov ve své správě o 15 nemovitostí s rozlohou přesahující 150 000 m². Aktuálně spravuje společnost přes 70 budov ve všech významných pražských lokalitách a regionech České republiky.

Letos k nim přibyly dokončené prémiové novostavby **Churchill, SmíchOFF** a **Telehouse**, ale i zavedené komplexy **City Point, Budějovická alej, East Building, Thámova 16–18, Lyra Office Building** a několik budov v centru Prahy.

„Na konkurenčním, ale velmi prestižním trhu **v centru Prahy** si držíme významnou pozici. Spravujeme zde už 17 nemovitostí, které kombinují hotelové, administrativní a maloobchodní využití,“ uvádí Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio. Jde například o budovy DRN, Palác Špork a nejnověji **Ehlenův dům, Palác ARA, Národní 41** a **Vodičkova 5**. Dále se Rilancio stará o ikonické budovy na Václavském náměstí a nákupní třídě Na Příkopě, k nimž patří Paláce Euro a Astra, Juliš, Ramada, Van Graaf, multifunkční objekt Diamant, Palác Broadway a Slovanský dům. Kolekci kancelářských budov, které tvoří přes polovinu portfolia firmy, vévodí i moderní centra jako AFI Vokovice, Metronom Business Center, Classic 7 nebo River Garden I - III.

Další část představují **maloobchodní, hotelové a logistické areály**. Rilancio zajišťuje FM služby pražskému obchodnímu centru Galerie Harfa a nově například OC Řepy, ale i mimopražským centrám Central Most, Aupark Hradec Králové a Galerie Přerov. Z logistických areálů náleží do správy firmy Logistický park Mošnov, Westpoint Distribution Park, Logistický park PEC Ostrava a portfolio Amesbury (Zlín, Chrášťany, Plzeň-Křimice a Plzeň-Vejprnice) a další.

Víc než 800 000 m² v portfoliu firmy dnes tvoří administrativní plochy. „Vzestupným trendem, který mezi developery nových kancelářských budov sledujeme, je příprava a realizace projektů v modelu **BIM (Building Information Modelling)**. Jde o databázový systém s 3D modelem budovy, který je využíván v rámci navrhování a výstavby budov jako jednotící **digitalizovaná informační platforma**,“ říká Michal Ryvola a dodává: „Samozřejmě jsme připraveni



Churchill, Prague 3 ■ Technical FM: Rilancio

Rilancio: Our FM is prepared for the digitisation of buildings

Modern trends changing the face of facility management

A trend that is increasing in importance in facility management is the digitisation of buildings, which gathers all the information on the properties and their operations in one place. Another level in this process is represented by the BIM model, a unifying information platform that gaining ground in FM practice as a tool for optimising and streamlining the operation of buildings. The trend of increasing digitisation is accompanied by the massive rise of applications for tenants. A leading Czech company that was one of the first to respond to the aforementioned trend is Rilancio, a specialist in technical facility management.

With its portfolio of **1.7 million m²**, Rilancio is one of the largest FM service providers on the Czech real estate market. The company's success can also be seen in the fact that this year it expanded

its palette of buildings under its management by 15 properties with an area exceeding 150,000 m². The company is currently managing more than 70 buildings in all the important Prague localities and regions of the Czech Republic.

This year they were joined by the completed prime new **Churchill**, **SmíchOFF** and **Telehouse** buildings as well as the well-established **City Point**, **Budějovická alej**, **East Building**, **Thámova 16–18** and **Lyra Office Building** complexes and several buildings in the centre of Prague.

"We hold an important position in the competitive, though very prestigious market **in the centre of Prague**. We already manage 17 buildings here, which combine hotel, office and retail use," stated Michal Ryvola, the Executive Director of Rilancio. These include, for example, the DRN and Palác Štok buildings and the latest **Ehlenův dům**,

Palác ARA, **Národní 41** and **Vodičkova 5** buildings. Rilancio is also taking care of iconic buildings on Wenceslaus Square and the high street Na Příkopě, which include **Palác Euro Astra**, **Juliš**, **Ramada**, **Van Graaf**, the multifunctional **Diamant** building, **Palác Broadway** and **Slovanský dům**. The collection of office buildings, which makes up more than half the company's portfolio, is also dominated by modern centres such as **AFI Vokovice**, **Metronom Business Center**, **Classic 7** and **River Garden I–III**.

Another part is represented by the **retail, hotel and logistics complexes**. Rilancio provides FM services for the Prague shopping centre **Galerie Harfa** and now also, for example, the **Řepy** shopping centre, and also centres outside of Prague: **Central Most**, **Aupark Hradec Králové** and **Galerie Přerov**. With regard to logistics complexes, the **Logistický park Mošnov**, **Westpoint Distribution Park**, **Logistický park PEC Ostrava** and the **Amesbury** portfolio (**Zličín**, **Chrášťany**, **Plzeň-Křimice** and **Plzeň-Vejprnice**) and others are managed by the company.

Office space comprises more than 800,000 m² in the company's portfolio these days. "The growing



SmíchOFF, Prague 5 ■ Technical FM: Rilancio



Lyra Office Building, Praha 5 ■ Technický FM: Rilancio

na práci s BIM modelem na stávajících i nových objektech. Disponujeme týmem vyškolených odborníků a umíme projektově řídit převod modelu BIM do provozu, nasazení FM procesů a následně také provoz dat v našem systému ISR4, který je s BIM plně kompatibilní.“

K přednostem digitalizované správy v **BIM** modelu patří především sjednocení informací v jednom interaktivním systému, který tak po celou dobu životnosti budovy nabízí aktuální informace v předem definovaném standardu. Díky tomu, že jsou kompletní informace na jednom místě v digitalizované podobě, je možné rychleji a efektivněji reagovat jak na požadavky nájemců, tak majitelů budov. Další výhodou je fakt, že při akvizici a přejímání nemovitosti či portfolia novým vlastníkem jsou veškerá data aktuální a lze tak snáze definovat, v jakém stavu se nemovitost nachází, a lépe predikovat, jaký finanční obnos bude potřeba na její provoz. Michal Ryvola navíc upozorňuje, že od roku 2022 bude u nadlimitních státních zakázek užití modelu BIM povinností.



Budějovická Alej, Praha 4 ■ Technický FM: Rilancio

„Dalším trendem, s nímž se stále více setkáváme, je **důraz na dlouhodobě udržitelnou správu** nemovitostí, ať už jde o technický standard budov, či bezpečnost a komfort nájemců a jejich zaměstnanců,“ podotýká Michal Ryvola. „V prvním případě jde o kvalitní průběžnou péči o velké technologické celky, tak aby byly stále v plné kondici. V druhém případě jde o odbornost našich techniků, kterou pravidelně kontrolujeme, ať už formou interních auditů, tak i opakováním odborným školením na konkrétních objektových technologiích, čímž předcházíme tzv. provozní slepotě.“ Jak dodává Michal Ryvola, odbornost zvyšuje firma i aktivní účastí v FM komunitě a pravidelnou účastí na českých a mezinárodních odborných konferencích. „Nedílnou součástí péče o zaměstnance a budovy je také bezpečnost, kdy pro klienty zajišťujeme například roční prověrky BOZP daného pracoviště, vyhodnocení rizik na pracovišti nebo přenesená rizika mezi dodavateli a klientem. Dbáme také na udržení optimálního pracovního prostředí nájemců budov, což souvisí s faktom, že řada z nich se o problematiku stále více aktivně zajímá a navyšuje své nároky.“

Nájemci i budovy už v současnosti poskytují správcům řadu informací, které jsou následně využívány pro **zkvalitnění pracovního prostředí** a optimalizaci provozu, tak aby byl komfortnější a dlouhodobě udržitelný. „Do budoucnosti budeme získávat z jednotlivých technologií v reálném čase **stále více dat** a díky tomu budeme moci rychleji reagovat na případné nedostatky, zlepšovat výkonnostní parametry a navrhovat opatření směřující k vyšší kvalitě, efektivitě i ekologii budov. Nástroje k tomu budou podle mého názoru už v blízké budoucnosti mnohem dostupnější a rozšíří se nejen u novostaveb, ale i starších budov napříč segmenty trhu nemovitostí,“ říká Michal Ryvola. „Digitalizace všech aspektů užívání, provozu i správy budov tak již není otázkou zítřka, ale stává se realitou dneška. A my, jako přední hráč na trhu FM, jsme na ni připraveni,“ uzavírá jednatel společnosti Rilancio.



City Point, Praha 4 ■ Technical FM: Rilancio

trend that we see among the developers of new office buildings is the preparation and implementation of projects in the **BIM (Building Information Modelling)** model. It is a database system with a 3D model of the building, which is used as part of the design and construction of buildings as a unified **digitised information platform**,“ stated Michal Ryvola, adding: “Of course we are prepared for work with the BIM model on existing and new buildings. We have a team of trained professionals and we are able to manage a project for the transformation of the BIM model into operations, to implement FM processes and also subsequently the data operations in our system ISR4, which is fully compatible with BIM.”

The benefits of digitised management in the **BIM** model primarily include the unification of information in a single interactive system, which therefore offers up-to-date information in a predefined standard for the entire lifespan of the building. Thanks to the fact that the information is complete in a single place in digitised form, it is possible to react faster and more efficiently to the requests of both the tenants and the building owners. Another advantage is the fact that, during the acquisition and takeover of a property or portfolio by a new owner, all the data is current and it is therefore simple to define what state the property is in and it is easier to predict what expenses will be required for its operation. Moreover, Michal Ryvola pointed out that from the year 2022, the BIM model will be mandatory for large state contracts.

“Another trend that we are encountering more and more is an **emphasis on the long-term sustain-**



able management of properties, whether that refers to the technical standard of the buildings or the security and comfort of the tenants and their employees," explained Michal Ryvola. "In the first case, it is about the quality of the continuous care of large technological units so that they are always in peak condition. In the second case, it is about the professionalism of our technicians, which we regularly control, either in the form of internal audits or in the repeated expert training on specific building technologies, by which we avoid operational blindness." As Michal Ryvola added, the company also increases the expertise through active participation in the FM community and regular participation in Czech and international professional conferences. "An integral part of the employee and building care is safety, where we arrange, for example, annual OHS controls of a given workplace, an evaluation



Amesbury industrial portfolio ■ Integrated FM: Rilancio

of risks on the workplace or the risks transferred between the supplier and the client. We also make sure to maintain an optimal working environment for the building tenants, which is also related to the fact that many of them are increasingly actively interested in the issue and are increasing their demands."

The tenants and the buildings already currently provide the managers with a lot of information that is subsequently used for **increasing the quality of the working environment** and the optimisation of operations, so that they are more comfort-

able and sustainable. "In the future we will be getting **increasingly more data** from the individual technologies in real time, thanks to which we will be able to react more quickly to any defects, improve the performance parameters and propose measures leading to a higher quality, efficiency and ecology of the buildings. The tools for this will be much more affordable in the near future, in my opinion, and will spread not only in new buildings, but also in older building across the segments of the real estate market," stated Michal Ryvola. "The digitisation of all aspects of the use, operation and management of buildings thus is not a question of tomorrow, but is becoming a reality today. And we, as a leading player on the FM marker, are ready for it," concluded the Executive Director of Rilancio.

-Advertorial-



kvalita
cena
osobní přístup

FACILITY MANAGEMENT
JE JEN ZAČÁTEK

WWW.RILANCIO.CZ

