

Rilancio: Energetická krize posílila roli facility managementu



Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio

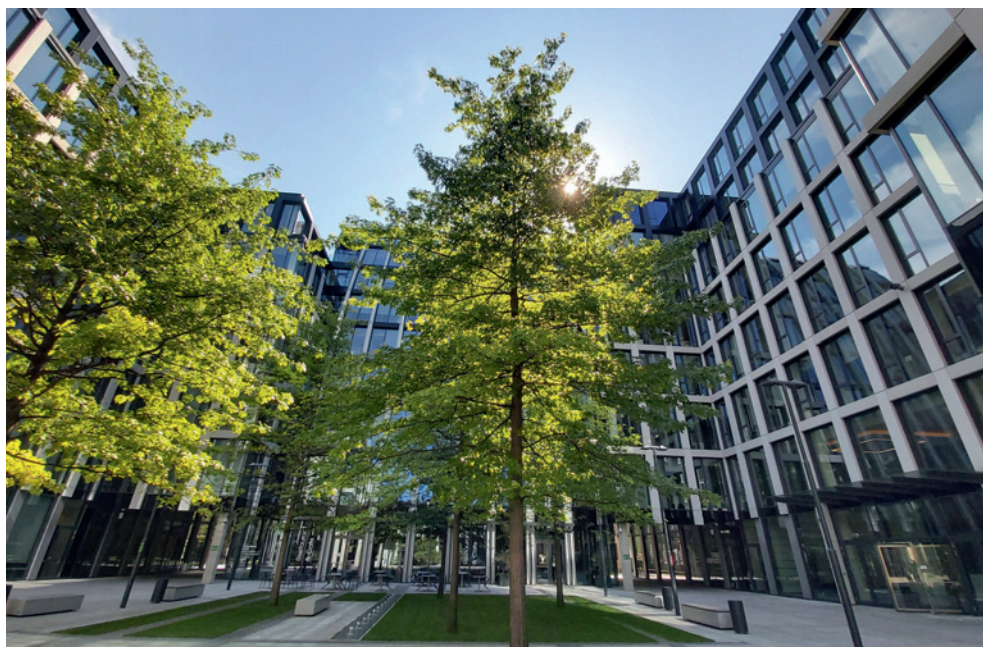
Omezení spotřeby energií a zefektivnění provozu všech typů nemovitostí je v současnosti naléhavou výzvou, na niž hledá odpovědi většina majitelů, developerů i uživatelů budov. Jak docílit pozitivní energetickou bilanci v období nejistoty a turbulencí na trzích s energiemi a udržet náklady na provoz budov pod kontrolou a v přijatelných mantinelech? O aktuálních trendech v oblasti správy nemovitostí hovoříme s Michalem Ryvolou, jednatelem společnosti Rilancio, jednoho z největších poskytovatelů technického a integrovaného facility managementu v České republice.

Profesionální údržba technologií i celých budov získává v kontextu dramatického nárůs-

tu cen energií a plynu zcela novou dimenzi. Energetická spotřeba nemovitosti znamená totiž ve světle energetické krize klíčový parametr úspěšnosti jak na nájemním, tak na současném investičním trhu. Majitelé i správci budov jsou tak v porovnání s minulostí vystaveni násobně většímu tlaku na to, aby své **nemovitosti provozovali efektivně a s péčí řádného hospodáře**. To potvrzuje i jednatel firmy Rilancio, která disponuje **oprávněním Ministerstva průmyslu a obchodu k výkonu činnosti energetický specialista**. Jen za posledních 9 měsíců má společnost na kontě desítky technických a **energetických auditů nemovitostí**; výsledkem jsou opatření směřující k bezchybnému fungování technologií i systémům měření a regulace v souladu s ideálními

hodnotami danými projektovou dokumentací, ale také hledání rezerv, návrhy optimalizací a modernizací TZB či inovace vedoucí k úsporám nákladů na provoz.

Vlastníci uvažují podle Michala Ryvoly také stále častěji o využití alternativních zdrojů energie, jako jsou solární elektrárny nebo tepelná čerpadla. „Každá budova má svá specifika, přicházíme proto s řešeními a inovacemi, které jsou vždy uzpůsobeny na míru potřebám konkrétního objektu,“ zdůrazňuje Ryvola s tím, že potenciál pro vylepšení se nabízí nejenom u starších budov, ale i u moderních novostaveb.



Florentinum, Praha 1 ■ Integrovaný facility management: Rilancio



Rilancio: The energy crisis has strengthened the role of facility management

Reducing energy consumption and streamlining the operation of all types of real estate is currently an urgent challenge, which is sought after by the majority of owners, developers and users of buildings. How can we achieve a positive energy balance in a period of uncertainty and turbulence on the energy markets and keep the costs of operating buildings under control and under acceptable constraints? We talked about current trends in facility management with Michal Ryvola, The Executive Director of Rilancio, one of the largest providers of technical and integrated facility management in the Czech Republic.

In the context of the dramatic increase in energy and gas prices, the professional maintenance of technologies and entire buildings is gaining an entirely new dimension. In the light of the energy crisis, the energy consumption of real estate is a key parameter of success both on the rental market and on the current investment market. Compared to the past, both the owners and administrators of buildings are thus subject to much greater pressure to operate their **properties efficiently and with due care and diligence**. This is confirmed by the Executive Director of Rilancio, which has **the authority** of the Ministry of Industry and Trade to perform the activities of an **energy specialist**. In the last 9 months alone, the company has performed dozens of technical and **energy audits of properties**. The result is measures aimed at the flawless functioning of technologies and measuring and regulation systems in accordance with the ideal values given by the project documentation, but also the search for reserves, proposals for the optimisation and modernisation of building technical facilities or innovations leading to savings in operating costs.



Panattoni Park Ostrov u Stříbra ■ Developer/Investor: Panattoni/Accolade ■ Technical facility management: Rilancio

According to Michal Ryvola, the owners are also increasingly considering the use of alternative energy sources such as solar power plants or heat pumps. “Each building has its own specifics, so we come up with solutions and innovations that are always tailored to the needs of a particular building,” Ryvola stressed, adding that the potential for improvement is offered not only for older buildings, but also for modern new buildings.

As he adds, this year was extremely demanding in a number of directions, nevertheless he considers it to be successful. “Thanks to a high-quality experienced team, we are able to meet the clients’ expectations while continuing in the

dynamic growth of our portfolio,” stated Ryvola. Rilancio’s most important new orders include **Florentinum**, with a total area of 58,000 m² the largest office complex in the centre of Prague, and the logistics complex **Panattoni Park Ostrov u Stříbra** with an area of 217,000 m², which launched the company’s cooperation with the investors Panattoni and Accolade. The freshly-renovated landmark of Na Příkopě **Via Una**, the **Praha City Center** building and the **Mezi vodami** building in Prague-Modřany are also new this year. The **retail park in Ostrava**, **Haná retail park in Olomouc** and more than six dozen stores in the **Grand Optical** retail chain expanded the palette of retail properties. Thus, the company followed the exist-



Via Una, Na Příkopě, Praha 1 ■ Integrovaný facility management: Rilancio

ionizátorů Global Plasma Solution, účinný nástroj pro zajištění zdravého a bezpečného ovzduší na pracovišti, který nabízí v Česku jako exkluzivní dodavatel. „Díky unikátní patentované technologii **NPBI** zachytí vedle prachových částic a znečištění i všechny typy virů, včetně covidu, chřipky a ostatních patogenů, což přispívá ke snížení nemocnosti, omezení fluktuace a zvýšení produktivity práce zaměstnanců, kteří se letos ve velkém vrátili do kanceláří,“ vysvětluje Ryvola a dodává, že dalším benefitem technologie, která patří ve světovém měřítku k nejpokročilejším, je prakticky bezúdržbový provoz, kompatibilita se všemi systémy ventilace a nízká náročnost na spotřebu energie.

Ionizátory je možno instalovat jak do centrálních jednotek vzduchotechniky a před výústky VZT, tak do výtahů, nebo přímo do kanceláře a lokálních fancoilů. Zdravé pracovní prostředí pro zaměstnance je přitom spolu s efektivitou prostor pro firmy jednou z priorit, a také významným kritériem při výběru nových kanceláří. To si uvědomují nejen vlastníci nemovitostí, ale i developéři. Inovativním systémem ionizace se tak do konce roku pochlubí už 20 budov v Praze, a jak naznačuje Ryvola, další realizace jsou nyní ve fázi intenzivních příprav. „V oblasti inovací a kvality si klademe za cíl být v oboru lídrem,“ podtrhuje jednatel Rilancia.

Úroveň svých služeb potvrzuje společnost opakovaně: mimo jiné letošním obhájením certifikace **ISO 41001**, která definuje procesy řízení kvality facility managementu, nebo důsledným prosazováním politiky **ESG**, již implementuje jak dovnitř firmy a veškerých procesů, tak i navenek – směrem ke svým zákazníkům. A svědčí o ní rovněž stabilní nárůst portfolia spravovaných budov, který činí jen v posledním roce 340 000 m². Celkem dnes Rilancio zajišťuje služby technické a integrované správy na víc než **2,4 milionu metrů čtverečních** plochy, což firmě zaručuje stabilní pozici mezi klíčovými hráči v oboru facility managementu v ČR.

Jak dodává, letošní rok byl v řadě směrů extrémně náročný, přesto jej považuje za úspěšný. „Díky kvalitnímu zkušenému týmu se nám daří plnit očekávání klientů a současně pokračujeme v dynamickém růstu portfolia,“ říká Ryvola. K nejvýznamnějším novým zakázkám společnosti Rilancio patří **Florentinum**, s celkovou rozlohou 58 000 m² největší kancelářský komplex v centru Prahy, a logistický areál **Panattoni Park Ostrov u Stříbra** o ploše 217 000 m², jímž zahájila firma spolupráci s investory Panattoni a Accolade. Novinkou tohoto roku je také čerstvě zrenovovaná dominanta Příkopů – **Via Una**, budova **Praha City Center** nebo objekt **Mezi vodami** v pražských Modřanech. Paletu maloobchodních nemovitostí rozšířil **retail park v Ostravě**, **retail park Haná v Olomouci** a více než šest desítek prodejen retailového řetězce **Grand Optical**. Tím firma navázala na stávající síťové zakázky pro klienty, jako jsou např. skupina **Lagardere** nebo **Foot Locker**.

Trend snižování energetické náročnosti budov reflektuje také česká legislativa. Ryvola připomíná především **změny předpisů** v oblasti provozování vyhrazených technických zařízení, navýšení frekvence revizí u vybraných zařízení nebo zákaz uvádění některých světelných zdrojů na trhy EU. Už v blízké budoucnosti tak budou majitelé nemovitostí konfrontováni se

situací, kdy bude nezbytné nahradit původní svítidla v kancelářích, obchodech i logistických halách za účinnější LED osvětlení s nižší spotřebou energie. „Veškeré legislativní změny monitorujeme a vlastníky v rámci již realizovaných auditů budov upozorňujeme na blížící se rizika, společně pak připravujeme strategii výměny technologií s dostatečným předstihem, zohledňujícím také aktuálně dlouhé dodací lhůty a nedostatek některých žádaných produktů TZB na trhu.“

Do spotřeby energií a výše nákladů promlouvají výrazně i samotní nájemci komerčních budov. Správci tak apelují na uživatele, aby i oni jednali s péčí řádného hospodáře a zamezili plýtvání energiemi a tradičním pochybením způsobeným možností individuální regulace podmínek vnitřního prostředí nebo i vypínáním úsporných systémů osvětlení či automatického stínění. „Jsme připraveni nabídnout firmám analýzu veškerých procesů a odbornou technickou podporu, aby i ony mohly své podnikání provozovat efektivně a udržitelně,“ dodává Ryvola.

Své zkušenosti firma zúročuje nejenom při **optimalizaci budov**, prosadila se i v **oblasti kvality vnitřního prostředí**. Už loni představilo Rilancio na českém trhu inovativní systém



ing network contracts for clients such as the **Lagardere** group and **Foot Locker**.

The trend of reducing the energy performance of buildings is also reflected in Czech legislation. In particular, Ryvola mentioned **changes in the regulations** on the operation of dedicated technical equipment, an increase in the frequency of revisions for selected equipment or a ban on the introduction of certain light sources on the EU market. In the near future, real estate owners will be confronted with a situation where it will be necessary to replace the original lighting in offices, shops and logistics halls with more efficient LED lighting with lower energy consumption. "We are monitoring all the legislative changes and warn owners of the upcoming risks as part of the already implemented audits of buildings, together we prepare a strategy for the replacement of technologies well in advance, taking into account the currently long delivery times and the lack of some of the requested building technical facility products on the market."

The tenants of office buildings themselves have a significant say in the energy consumption and cost levels. Administrators are thus appealing to users to act with the due care and diligence and to avoid wasting energy and making traditional mistakes caused by the possibility of the individual regulation of indoor conditions or even by switching off energy-saving lighting systems or automatic shading. "We are ready to offer companies an analysis of all processes and expert technical support so that they, too, can run their business efficiently and sustainably," Ryvola added.

The company will not only use its experience in **building optimisation**, it has also established itself **in the area of the quality of the indoor environment**. Last year, Rilancio introduced the innovative **Global Plasma Solution** system of ionisers, an effective tool for ensuring a healthy and safe atmosphere in the workplace, which



Mezi Vodami Office Building, Prague 4 – Modřany ■ Technical facility management: Rilancio

it offers in the Czech Republic as the exclusive supplier. "Thanks to the unique patented **NPBI** technology, it captures, in addition to dust particles and pollution, all types of viruses, including Covid, influenza and other pathogens, which contributes to reducing illnesses, reducing turnover and increasing the productivity of employees who returned to the office in a big way this year," explained Ryvola, adding that another benefit of the technology, one of the most advanced in the world, is virtually maintenance-free operation, compatibility with all ventilation systems and low energy consumption.

The ionisers can be installed both in the central air conditioning units and in front of the ventila-

tion outlets, as well as in elevators, or directly into offices and local fan coils. A healthy working environment for employees, together with the efficiency of the space for companies, are some of the priorities, as well as important criteria in the selection of new offices. This is recognised not only by property owners, but also by developers. Thus, by the end of the year, 20 buildings in Prague will be able to boast the innovative ionisation system and as Ryvola suggests, further implementation is now in the stage of intensive preparation. "In terms of innovations and quality, we aim to be a leader in the field," said Rilancio.

The company has repeatedly confirmed its level of service, including by this year's defence of the **ISO 41001** certification, which defines the quality management processes of facility management, or through the thorough enforcement of **ESG** policy, which it implements both inside the company and in all processes, and externally – toward its customers. And it is also shown by the steady increase in the portfolio of managed buildings, which amounted to 340,000 m² in the last year alone. Today, Rilancio provides technical and integrated facility management for more than **2.4 million square meters** of space, which guarantees a stable position among the key players in the field of facility management in the Czech Republic.



Prague City Center, Prague 1
Integrated facility management: Rilancio