

תפעול, ניהול מתחמים גדולים – למה??

- מבנה , שבו ריבוי בעלי נכסים(לא תמיד...), וריבוי דיירים (גם לא תמיד....)דורש ניהול ותפעול באמצעות חברה מנהלת.
- ניהול מורכב משמירה, ניקיון, תחזוקה – תפעול.
- שמירה וניקיון מבוצע באמצעות חברות במיקור חוץ.
- תחזוקה בדרך כלל עירוב של חברות אחזקה וחברות שירות.

אחזקה מונעת – למה ??

* מניעת תקלות שבר

* אורח חיים גבוה לפרויטים/מכלולים.

* הקדם תרופה למכה...

תחזוקת המתחם מבוצעת ע"י צוות האחזקה וחברות שירות באמצעות:

- אחזקה מונעת – תספק כשירות
מרבית של המערכות בכל נקודת
זמן.
- אחזקת שבר – זמינות מרבית של
מערכות, אולם מבטיחה "הפתעה"
ברגע הופעת תקלה...



For Your Peace of Mind

אחזקה מונעת שיטתית
עפ"י הוראות יצרן
קבועה מראש לשנה
תוך התחשבות בצרכי הפרויקט,
חסכון באנרגיה,

• פתרונות שלא מתאימים לעולם האחזקה
– רגעים של שובבות



AK
קבוצת נכסי אריאל
שירותי ניהול נדל"ן

For Your Peace of Mind

אחזקת
בניין בעולם
אחר....

אין בטיחות, אין אחזקה... מה צריך???



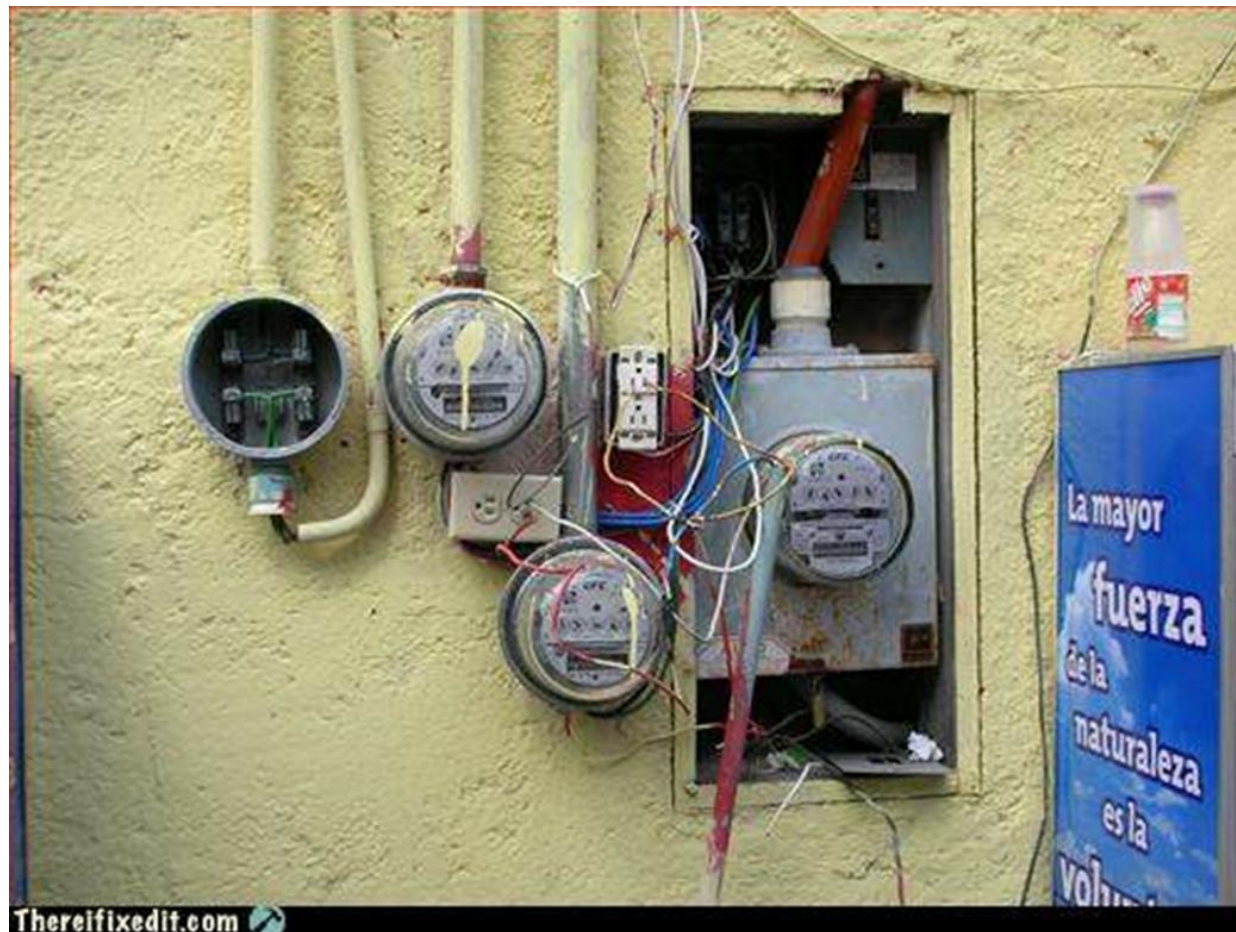
For Your Peace of Mind





אחזקה מונעת
לגמרי מיותרת!!!!

האם יש מה לתחזק????





במקום
לתקן....
מחשבה
יצירתית!!!

האחזקה המונעת מבוצעת עפ"י תכנית מראש,
כאשר יש הקפדה על ביצוע האחזקה למערכות
בטיחותיות:

- גילוי וכיבוי אש
- גנרטורים
- תאורת חירום
- מעליות
- פינוי עשן
- חשמל
- שילוט וכו'

כל תחזוקה נכונה של מבנים מתחילה בהכרת המבנה על כל פרטיו.
ככל, שהידע על המערכות והמכלולים רב יותר? כך יהיה יותר קל לתחזק מערכות ומכלולים אלו.
בקרה על המערכות והמכלולים מתחילה בסיבוב בוקר מהגג ומטה, שמיעת רעשים חריגים ובדיקות כלליות.
ולאחר מכן ביצוע אחזקה מונעת עפ"י הספר, ז"א עפ"י הוראות יצרן לכל מכלול ולכל מערכת.

יתרונות כלכליים לאחזקה שיטתית:

- חיים ארוכים יותר של הציוד.
- ייצור ללא תקלות (מפעלים).
- מניעת נזקים חמורים ונזקים תוצאתיים (השבתת מכלולים אחרים כגון מעלית אחרי הצפה במגדל).
- הפחתת תאונות.
- מניעת פיגורים בייצור (מפעלים).
- הקטנת עלויות האחזקה.
- חסכון באנרגיה.

מבנים גדולים, מערכות מורכבות, ריבוי מכלולים- מחייבים
התייחסות רצינית לתחזוקתם על מנת שלאורך זמן יוכלו לתפקד
ולשרת את המשתמשים בהם.

מעט נתונים על רבי קומות:

משנת 2000 ועד 2013 כמות המבנים הגבוהים מעל 200 מטר
גדלה ב 38%!!!

- ב 2013 בלבד 73 מבנים כאלו....
- מתוך 73 אל, כ 12 שהם 16% הם בין ה 100 מבנים הגבוהים בעולם.
- הגבוה ביותר, **בדובאי** מתנשא לגובה של 355 מטר.
- מתוך 73 מבנים אלו, רק אחד הוא בארה"ב!!!
- ב 2014 מתוכננים להסתיים 23 מבנים מעל 300 מטר!!!
- ב 2019 תסתיים בנייתו של מגדל בגובה כ 1000 מטר!!!!



For Your Peace of Mind

- ככול שהמבנים יהיו גבוהים יותר..... כך יהיה יותר קשה לתחזק אותם
- המערכות ילכו וישתכללו.
- רק אחזקה מונעת עפ"י הספר ובקרת שירות מעמיקה על כל המתחזקים למיניהם תיתן אורח חיים רב למבנים אלו ולמערכות שלהם.

תודה