

Ügyfeleink

Mindegy, hogy Ön egy iroda bérlője, irodatorony tulajdonosa, bevásárlóközpont üzemeltetője, vagy egy vállalkozópont ingatlanfelelőse, essen a választása egy olyan Facility Management megoldásra, mely épp olyan intelligens, mint az Ön vállalkozása: Building Intelligence™ a first facility-től. A Building Intelligence™ bármikor biztosítja Önnek a személyre szabott és rugalmasan adaptálható Facility Management megoldásokat, melyek pontosan az Ön igényeihez igazodnak.

first facility Ingatlankezelő Kft.

first facility

A Member of EVN Group

first facility Ingatlankezelő Kft.

1061 Budapest, Andrásy út 36.

Telefon: +36(1) 3124051, Fax: +36(1) 3124051

E-mail: office.budapest@firstfacility.net, www.firstfacility.net

Ausztria • Magyarország • Románia • Bulgária • Horvátország



first facility

A Member of EVN Group

Hitvallás

Főtevékenységünk

Bár Ön egy ingatlan tulajdonosa, vállalatának főtevékenysége mégis teljesen más területre fókuszál? Akkor nálunk a legjobb helyen jár.

A first facility fő feladatákként határozta meg, hogy az ingatlanokat azok összes életciklusaiban kezelje. Lehet akár tervezési fázisban az épület, vagy már használatban a menedzsment kezében; Ön lehet akár tulajdonos, használó vagy bérbeadó, a first facility minden esetben az Ön igényeinek megfelelő megoldást nyújtja.

Mi Facility Management-et kínálunk egy teljeskörű és az Ön számára átlátható formában, hogy Ön teljes mértékben a saját főtevékenységére koncentrálhasson.

first facility
Ingatlankezelő
Kft.

Ki a first facility Ingatlankezelő Kft.?

A first facility Ingatlankezelő Kft. az ausztriai Facility Management vezető komplettszolgáltatója, a first facility GmbH leányvállalata. A first facility az intelligens Facility Management megoldások terén sikeresen működik Ausztriában, Magyarországon, és számos más CEE-országban. A vállalatcsoport ezen országokban több, mint 1.000.000 m² hasznos területért felel. Mind a már több mint 23 éves tapasztalattal kifejlesztett új, komplex menedzsmentkonceptió (Building Intelligence™), mind pedig az internetalapú menedzsment információs rendszer (The Building Manager™ tBM) megtalálható Magyarországon is az általunk üzemeltetett ingatlanokban.

Példakép

Teljeskörű felelősség kiemelkedő kompetenciával

Tapasztalatainkra alapozva teljesítjük követelményeit, mint teljeskörű szolgáltató a Facility Management egész területén. Ez Önnek az ingatlan- és épületmenedzsment területek koordinálását jelenti, valamint a tulajdonosok és bérlők érdekeinek képviselését székhelyenként, vagy akár egyszerre több országot is lefedve. Ez nem csak a szolgáltatások operatív lebonyolítására vonatkozik, hanem kifejezetten átlátható jelentésekre is.

Az alapot egy személyreszabott menedzsment információs rendszer biztosítja, melyet az Ön ingatlanára szabunk rá az üzemeltetés érdekében, és hogy aktuális információkkal szolgáljunk Önnek ingatlanai mindenkori állapotáról.



**Akadémia Bank Center (RREEF)
Budapest**
Bruttó terület: 22.000 m²
-Épületmenedzsment
-Menedzsment információs rendszer (tBM.net)
- Diszpécser szolgálat (24h)
- Funkcionális szolgáltatások

Kivonat
referenciáinkból



**Greenpoint7 Irodaház (IMV Hungária)
Budapest**
Bruttó terület: 21.000 m²
- Műszaki épületmenedzsment
- Menedzsment információs rendszer (tBM.net)



**Hapimag Apartman Hotel
Budapest**
Bruttó terület: 4.000 m²
- Műszaki épületmenedzsment
- Portaszolgálat
- Hotline készenléti szolgálat



Tél utca 13. Irodaház Budapest
Bruttó terület: 9.500 m²
- Műszaki épületmenedzsment
- Infrastrukturális szolgáltatások
- Property Management



**Szentkirályi utca 18. Irodaház
(Raiffeisen Property Management)
Budapest**
Bruttó terület: 8.000 m²
- Műszaki épületmenedzsment
- Hotline készenléti szolgálat



Hennes & Mauritz Magyarország, Budapest, Győr
Bruttó terület: 10.500 m²
- Műszaki épületmenedzsment
- Infrastrukturális szolgáltatások
- Hotline készenléti szolgálat

Kompetencia és tapasztalat

Túl magas üzemeltetési költségek? Hatástalan a gépészet? Hézagos az infrastruktúra? A first facility Building Intelligence-e végez mindezzel, és biztosítja az intelligens Facility Management-et ingatlanának teljes életciklusában.



Specialistáink a Facility Management minden területéről támogatják és tanácsokkal látják el Önt és projektjét a kezdetektől fogva. Teljeskörű tanácsadói módszerünk és a moduláris felépítés garantálják Önnek a személyreszabott megoldásokat.

- Célcsoport-orientált használhatóság-szemlélet
- Alapok a Due-Diligence eljáráshoz
- Funkcionális leltárdokumentáció
- A létesítési és üzemeltetési költségek optimalizálása

A 10 Modul

Modul 0

- Rendelésre álló projektdokumentációk elemzése
 - Igények felmérése
 - Struktúra-/Projektkézikönyv
- Projektanalízis és igény-felmérés

Modul 1

- A tervezés minőségi kritériumainak meghatározása
 - Szerződéstervezetek elemzése
 - Tiszteletdíj-, és szolgáltatási ajánlatok kiértékelése
- Támogatás a tervezői szerződéseknél

Modul 2

- Berendezésazonosító-rendszer meghatározása
 - Internetportál az adatfeldolgozáshoz inkl. Support
 - Adatok ellenőrzése tömörség és tartalom tekintetében
- Elektronikus ingatlanadatok

Modul 3

- Támogatás a műszaki megoldások, kiépítési standardok és minőségek kiválasztásában
 - A Facility Menedzsment-hez lényeges tervezési megbeszéléseken való részvétel
 - Üzemeltetési költségek becslése
 - Lehetőségek összehasonlítása
- Projekt nyomkövetése a tervezési fázisban

Modul 4

- Logisztikai, takarítási és vezetési rendszer koncepciójának elemzése / fejlesztése
 - Mérési és számolási koncepció
 - Üzemeltetési költségek felosztása
- Facility tervezés

Modul 5

- Biztonsági célok meghatározása
 - Gyenge pontok elemzése
 - Előírások a kiírásokhoz
- Biztonsági koncepció

Modul 6

- FM-előírások, terv-tárgy összehasonlítás
 - Utalás minőségi javításokra
 - A Facility Menedzsment-hez lényeges építési megbeszéléseken való részvétel
- Facility Controlling

Modul 7

- Alap a szolgáltatási jegyzékekhez
 - Az operatív épületmenedzsment szerződéstervezetének elemzése
- Szervezeti felépítési koncepció a Facility Menedzsment számára

Modul 8

- Előírás és controlling az üzembehelyezésnél
 - Adatok ellenőrzése előírásoknak való megfelelés végett
 - Támogatás a garanciamentedzsment felépítésénél
- Átvétel és üzembehelyezés

Modul 9

- Egy épületkézikönyv elkészítése, mely a bérlők informálását és a jobb piacravitelt szolgálja.
- Épületkézikönyv

Válassza ki az Ön speciális igényeinek megfelelő modult!

Building Intelligence

A Facility Management az ingatlanok és egy szervezet materiális/ szellemi infrastruktúrájának átfogó menedzsmentje, a főtevékenység termelékenységének javításának céljával. Ezt a koncepciót az egyes életfázisokra újragondolva, tökéletesítve alkottuk újjá. Ez által egy teljes egész koncepciót tudunk felkínálni, ami az ingatlan minden fázisában az optimális Facility Management-et garantálja.

A bérbeadónak, és a bérlőnek is egyaránt a Building Intelligence-el egy szükségletekre szabott csomagot kínálunk – költségoptimalizálva, hatékonyan, és a mindenkori igényeknek megfelelően.



A FIRST FACILITY BUILDING INTELLIGENCE™ KONCEPCIÓJA

Minden élet- és használati fázisában szüksége van az épületnek egy teljesen speciális szolgáltatásra. Az indulási fázisban például az adaptálások élveznek elsőbbséget, majd később a karbantartási munkálatok, a renoválások és átépítések állnak a középpontban. A first facility Building Intelligence™-e minden ehhez szükséges szolgáltatást egy kézből kínál, ingatlanának minden életfázisában. Személyreszabottan az Ön elvárásainak megfelelően, egyenként vagy teljes csomagban.

Üzemeltetés

Karbantartás- menedzsment

Teljesítőkéesség perfekcionizmus által

Nem akar többé javításokkal ill. karbantartási munkálatokkal foglalkozni? Nem akar többé barátságosan vagy rendetlen technikusokkal bajlódni? Nem látja át az üzemeltetést, illetve a minőség sem az elvart? A megoldást first facility-nek hívják. A first facility-vel megtartja ingatlana értékét és emeli az elégedettségi szintet anélkül, hogy foglalkoznia kellene vele.

A first facility szakemberei kidolgoznak egy speciálisan az Ön ingatlanára szabott karbantartási stratégiát. Betanított technikus csapatunk a következő szolgáltatásokat végzi el részletekbe menően:

- **Ügyfélkezelés**
- **Berendezések kezelése**
- **Karbantartás**
(Inspekció, karbantartás, üzembehelyezés)
- **Készletléti szolgálat**
- **Hotline / Helpdesk**
- **Hiba- és hiányelhárítás**
- **Minőségmenedzsment**

Épületechnika

Egy modern épülethez modern épületvezérlés is tartozik. Akár a klímaberendezés vagy a fűtés szabályozására, akár az ideális világítási erősség automatikus megállapítására, vagy a napvédelmi berendezések irányítására; a first facility megtalálja az optimális megoldást az Ön igényeihez igazodva, és gondoskodik a berendezések felhasználóbarát működéséről.

Optimalizálás

Mindig van min tökéletesíteni. Akár az energia területén, a szervezeti felépítésben, a takarítás, vagy a területek kihasználtságán. Az Ön személyes first facility tanácsadója segít Önnek felderíteni az optimalizálási lehetőségeket, és ezáltal pénzt spórolni.

Menedzsment

A jövő már elkezdődött. Minden folyamat a hozzátartozó adatokkal és költségekkel együtt általunk feldolgozásra kerül. A dokumentációt internetalapú szofvermegoldásunkkal, a tBM.net segítségével véghezük el, ami által Ön ezeket az adatokat alapul tudja használni a saját ingatlan menedzsment információs rendszeréhez.

A világ magja

Bármilyen adatra is legyen Önnek szüksége, bármely katalógust is szeretné kezelni, bármilyen folyamatokat képzel is Ön el - ezek mind könnyedén megvalósíthatóak a tBM.net adatkezelése által. Az áttekinthető hierarchikus struktúrában kialakításra került adatkezelés gyors és hatékony hozzáférést biztosít a teljes adatállományhoz. Különleges tulajdonságok vagy tulajdonosi műszaki méretek és egységek éppúgy nem jelentenek problémát, mint a dokumentumstruktúrák és azok globális elérhetőségének feldolgozása. Azonosító rendszerek ugyanígy egyszerűen implementálhatók, és így biztosítják egyrészt az objektumok egyértelmű azonosíthatóságát, valamint az alapot idegen rendszerek kapcsolódási pontjaihoz.

The screenshot shows the tBM.net software interface. On the left, there is a tree view of 'Anlagen Funktionell' (Functional Systems) with sub-items like 'H01 (Fernwärmeheizungsanlage)', 'HE01 (Ausdehnungsanlage mit Steuerungseinheit DS1)', 'HP01 (Hauptpumpengruppe)', 'HS02 (HZ002 Regelkreis Heizregister LÜ-Geräte 1.UG)', 'HS03 (HZ003 Regelkreis Heizung Druckstufe 1)', 'HS01 (HZ003 Strang 1 - Schacht 1 Achse D/3)', 'HS02 (HZ003 Strang 2 - Schacht 2 Achse B/6-7)', 'HS01 (HZ003 Geschoßanbindung ZWG)', 'HS02 (HZ003 Geschoßanbindung 1.OG)', 'HS03 (HZ003 Geschoßanbindung 2.OG)', 'YVA001 (Kugelhahn DN25)', 'YVM001 (Regulierventil DN20)', 'YVM001 (Differenzdruckregelventil DN15)', 'HS04 (HZ003 Geschoßanbindung 3.OG)', 'HS05 (HZ003 Geschoßanbindung 4.OG)', 'HS06 (HZ003 Geschoßanbindung 5.OG)', and 'HS07 (HZ003 Geschoßanbindung 6.OG)'. On the right, the 'Objekttypen' (Object Types) list includes: Kältetechnischer Bauteil allgemein (KTX), Absorptionskältemaschine (KAM), Eisspeicher (KEP), Kälteerzeuger für Splitgerät (KSE), Kältemaschine (KTM), Kälteumformer (KUF), Klimaschrank mit Eigenkälteerzeugung (KSK), Klimaschrank ohne Eigenkälteerzeugung (KSF), Kompressionskältemaschine (KKM), Kondensator (KKO), Kühlbalken (KKB), Kühldecke (KDE), Kühldeckenpaneel (KDP), Kühlkonvektor (Fan Coil) (KFC), Kühlkonvektor (Splitgerät) (KSP), Kühlregister (KRG), Maschinenkühlung (KMK), Rückkühlwerk frei belüftet (KRF), Rückkühlwerk maschinell belüftet (KRK), and Strahlkältemaschine (KSM). The main form shows 'Objekt: H02 (Heizungsanlage)' with 4 data records. The 'H02 (Heizungsanlage)' form has fields for 'Entity (Objekttyp): Heizungsanlage (H)', 'AKS-Nummer: H 02', 'Bezeichnung: Heizungsanlage', 'Bemerkung', and 'Barcode: T0803.0000001166'.

Egyszerű. Ellenőrizhető. Nyomonkövethető.

Kapcsolódási pont az épület használójához.

- Hibajavítások és más feladatok kérelmezése
- A munkálatok aktuális állapota bármikor lekérdezhető
- Aktív munkálatkövetés: státuszváltoztatás a jogosult felhasználó által
- Egyszerű kezelhetőség mindenki számára

Adat-

menedzsment

eLink

Menedzsment információs rendszer ingatlanok részére

Úgy gondoljuk, hogy az intelligens megoldásoknak illeszkedniük kell az ügyfelekhez.

Hogyan képzel el manapság egy innovatív menedzsment információs rendszert az ingatlanok számára?

Elég adattal rendelkezik az ingatlanáról, sok jelentéssel és elemzéssel - néhányuk papírfórmátumban, mások pedig elektronikus adatstruktúrákban. Ezen adatok egyfajta összekapcsolódása lenne a megfelelő alap az Ön döntéseihez.

A first facility professzionális válasza egy internetes megoldás, melyet „the Building Manager.net“ (tBM.net)-nek nevezünk el.

Eleinte nekünk is csak egy ötlet volt.

Amit létrehoztunk belőle, azt most szeretnénk Önnek bemutatni.

The screenshot shows the tBM.net eLink software interface. The main table displays work orders with columns: Nr., Status, Auftragsart, Erhalten, Anforderer, and Melde. The data rows are: 278 (angefordert, Störung, 30.06.2005, Knieweich, Hier ist es viel zu heiß!); 276 (erledigt, Reinigung, 30.06.2005, Johann, Sonderreinigung); 268 (verrechnet, Reinigung, 21.06.2005, Manfred, Reinigung Gang im 5.O; Freigabe der Kosten; F bestellt und wird am Di durchgeführt.); 267 (storniert, Störung, 21.06.2005, Gusti Gerold, Der Heizkörper tropft;); 266 (zu verrechnen, Störung, 21.06.2005, Hahn Josef, Im Besprechungszimmer Woche stöckig; Morgen durchgeführt.; Defekte wurde getauscht.); 251 (aufgenommen, Diverses, 17.06.2005, Deutsch Hansi, Montage der Konferenz; Meetingstümen); 250 (nicht verrechenbar, Störung, 17.06.2005, Habakuk Stefan, Türe im zum Lager lass Gewalt öffnen); ok; 238 (erledigt, Diverses, 03.06.2005, Habakuk Stefan, Hygieneauflagen und R Papierhalterungen cust; montieren); 237 (in Bearbeitung, Diverses, 03.06.2005, Habakuk Rudi, Beschriftung Patchkabe); 236 (aufgenommen, Konferenzraum Setup, 03.06.2005, Kukacka Stefan, Bitte um Aktivierung de 11:49:53); 235 (abgelehnt, Reinigung, 03.06.2005, Kukacka Stefan, Bitte genehmigen Fens Juli innen; -; ok;). On the right, there is a summary table with columns: Datum, Artikelnr., Bezeichnung, Menge-EH, Preis/EH, Preis. It shows 'Geplante Positionen' (Planned Positions) and 'Tatsächliche Positionen' (Actual Positions) for 'Lohn' (Wage). The planned total is 115,42 and the actual total is 94,67.