



ÜZEMELTETÉS, KARBANTARTÁS

Nyugdíjba a gondnokokkal!

Még mindig a nagy nyugati cégek magyar leányvállalatai uralják a hazai ingatlanüzemeltetési piacot. A bérlők viszont egyre tudatosabbak, ha vezetőik odafigyelnek, felkészültek, akkor pluszkedvezményeket harcolhatnak ki a bérbeadóknál vagy az üzemeltetőknél.



EGÉSZ ÉLET-TARTAMRA

Az a lényeg, hogy az ingatlan egész élet-tartamára tervezzék a költségeket, és ne csak javításnak, karbantartásnak, egyfajta gondnoki munkának fogják fel az üzemeltetést.

Az üzleti ingatlanok tulajdonosainak elemi érdekük, hogy hosszú távon olcsón üzemeltessék az ingatlanukat, és közben növeljék a bérleti díjat. Válság idején kétszer-háromszor is fontosabb ez a szempont, mint máskor. Ugyanakkor van egy nagy korlát is: ilyen gazdasági helyzetben nem lehet föltornászni a bérleti díjat, az üzemeltetésen viszont mindig lehet spórolni. Az olcsóság azonban nem azt jelenti, hogy mindig a legalacsonyabb árat adó szolgáltatót érdemes választani. Ma még egyáltalán nem ez a jellemző Magyarországon, bár egyre több tulajdonos bíz meg szakcéget.

Hosszú távú megtakarítás

De mitől lesz olcsó az irodaház, a bevásárlóközpont vagy a raktár? Például attól, ha átvilágítják az üzemeltetési folyamatokat, optimalizálják a berendezéseket, és a tulajdonos versenyezteti az energiaszolgáltatókat – érvelt Karsai Tibor, a magyar üzemeltetési és létesítménygazdálkodási piacon öt éve működő egyik osztrák cég ügyvezető igazgatója. Tapasztalatai szerint olyan éles a verseny, hogy akár egyetlen irodaházra is érdemes ajánlatot kérni, persze irodaházportfólió esetén még kedvezőbb lehet a díj. Nem elhanyagolható hosszú távú megtakarítás, ha a tulajdonos toldozgatás-foldozgatás helyett inkább energiatakarékosabb berendezésekre cseréli a régieket.

Egy átlagos, korszerű irodaház üzemeltetésekor az energiaszámla a teljes költség több mint egyharmadát teszi ki, az általános javítás 6-7, az építményadó 10, a biztosítás kb. 3 százalékot visel el, és vannak egyéb költségek. Ehhez képest a komplett létesítménygazdálkodási díj általában 25-30 százalék, tehát az ezen a díjon elért kevés csökkentés „haszna” hozzá sem mérhető ahhoz, amit az áram- vagy a gázszámlán lehet elérni, nem beszélve a folyamatos jelentések, a megfelelő dokumentáció vagy a költségelemzés acta előnyökről – vélekedik Karsai Tibor.

Kiszorítódsdi

A csak az árral operáló, inkább csupán karbantartásra játszó vállalkozásokat szeretnék kiszorítani a nagyobb, főleg német és osztrák tulajdonú ma-



gyarországi cégek. Vélhetően ezzel magyarázható például az, hogy az üzemeltetett terület tekintve elsőnek számító Strabag PFS Zrt. sem örül, amikor alákínálnak a nagyoknak a magukat létesítménygazdálkodónak hívó, valójában csak a műszaki üzemeltetésre szorítkozó kisebbek.

A Strabag PFS GmbH és a magyar Wing közös tulajdonában lévő vállalat vezető pozícióját azonban nem fenyegetik. Kikövezték az útját azzal, hogy még mindig ez a cég üzemeltetheti sok magyar nagyvállalat hatalmas ingatlanportfólióját. A legutóbbi nagy fogás az volt, hogy a Magyar Telekom öt évre meghosszabbította a céggel kötött szerződését. Ezenkívül évek óta a Mol, a TVK és a német IVG tulajdonában vagy vagyonkezelésében lévő üzleti ingatlanoknak

is a Strabag PFS az üzemeltetője. Vágó László vezérigazgató szerint a saját ingatlanokkal rendelkező cégek egyre gyakrabban bíznak meg Facility Management és Property Management feladatokra külső szolgáltatókat. Ez a trend a pénzügyi válság következtében folyamatosan növekvő árnyomás miatt csak erősödni fog. Nem általános gyakorlat ugyanakkor, hogy mindig külső szolgáltatót bíznak meg az üzemeltetéssel. Nem ritka, hogy egy nagyvállalat saját üzemeltetési részleget hoz létre, ennek költségét kitermeli a részleg azzal, hogy maga irányítja a folyamatokat, nincs rászorulva a bizonytalan minőséget nyújtó külső cégekre. Főleg nem a nyugati cégek általában drágán dolgozó leányvállalataira.

SOKAT NYOM A LATBAN

Egy átlagos, korszerű irodaház üzemeltetésekor az energiaszámla a teljes költség több mint egyharmadát teszi ki.



Fontossá vált

„Az biztos, hogy az üzemeltetők, vagyongazdálkodók szerepe soha nem volt olyan fontos, mint most, amikor még mindig válságos időköt él az ingatlanipar. A nagy nemzetközi ügynökségek általában megállnak a bérbeadásnál, létesítménygazdálkodással már nem nagyon foglalkoznak, az ingatlanokat komplexen kezelő, profi FM-cégekre tehát még nagyobb felelősség hárul” – vélte Sziijártó Péter, az egyre több, kisebb méretű irodaházzal és üzemeltetési részleggel is rendelkező B&V Group szakértője.

ÖNÁLLÓ RENDSZER

Győrben az ETO Parkot kiszolgáló energetikai rendszer a stadion északi oldalán foglal helyet. Az objektumban működnek a hőtermeléséhez szükséges gázmotorok és gázkazánok, továbbá az elektromos energia biztosításához szükséges középfeszültségű hálózattal kapcsolatot teremtő transzformátorok és a gázmotorok villamos energiát termelő részét, illetve mindezek minél hatékonyabb felhasználásához szükséges kiegészítő elemek.

A komplett berendezés alkalmas az épületkomplexum hőenergiával történő ellátására, ezzel párhuzamosan vagy az országos elosztóhálózatba táplál villamos energiát, vagy a saját belső fogyasztást, illetve annak egy részét látja el.

A megtermelt hőenergia elszállítása távhővezetéken, a talajban vezetett csőrendszeren kerül az épületek hőközpontjaiba, ahol hőcserélővel gondoskodik az energia átadásáról és a rendszerek biztonságos függetlenségéről.

A gázmotorok által megtermelt hőenergia télen a fűtést, nyáron a hűtést teszi lehetővé, illetve időszakról függetlenül nagy mennyiségű használati meleg vizet ad a sportklub és a kollégium számára. A vizet cirkuláltatják, így azonnal, nagy mennyiséget használhatnak a sportolók és a kollégisták, akár csak az étterem.

Külön helyiségben van az épületfelügyeleti rendszerközpont, amely a gépészeti és villamos berendezések 90%-ának egybefogott és áttekinthető irányítását, szabályozását valósítja meg. A szabályozás nagy sávzélességű optikai hálózaton keresztül, vészesetben önállóan is működni képes szabályzóelemekkel felépített felügyeleti rendszert alkot, és ellenőrzi is azt.



KÖLTSÉG-CSÖKKENTÉS

Új jelenség, hogy a cégek albérlésbe adják irodáik egy részét, ez ugyan speciális kikötéseket igényel a főbérlői szerződéseknél, de vállalják, mert ezzel is csökkentik költségeiket.

Más szakértőkkel összhangban úgy értékelte, hogy egyre több irodát vagy ipari területet bérlő cég kénytelen racionalizálni a területhasználatát. Összevonnak részlegeket, kisebb helyen foglalkoztatják a dolgozókat, és gyakori, hogy portfólióisztítást határoznak el, vagyis megválnak egyes fölösleges ingatlanoktól.

Fontos körülményre világított rá még a szakértő: idén több mint 250 ezer négyzetméternyi új irodaterület kerül a piacra, vagyis tovább növekszik a kihasználatlanság. „A tulajdonosnak akkor is ki kell fizetnie a fűtésdíjat, ha csak egy-két bérlő van az épületben, a külső üzemeltető cég legfeljebb abban reménykedhet, hogy gyorsan megteljen az irodaház, és akkor az ő kezdeti, nagyon alacsony díja is növekszik. Gyors feltöltésre azonban most nem lehet számítani, az elhúzó válság miatt nehéz megmondani, hogy mikorra tűnik el a fölös terület java a budapesti piacról” – utalt a bizonytalan idei kilátásokra Sziijártó Péter.

Kié lesz Tópark?

Egészen speciális feladata lesz annak a győztesnek, aki elnyeri a törökbálinti Tópark első ütemének üzemeltetését (a pályázatot ősszel zárják le – a szerk.). Mindenért felelnie kell a még ismeretlen cégnek: a közel Váci utca méretű épületegyüttesben 75 ezer négyzetméternyi iroda lesz, de már jövő tavasszal átadnak több éttermet, üzletet és szolgáltatóegységet.

Eddig majdnem minden egyezik a vegyes funkciójú nagy beruházásokkal. Itt viszont egy mélygarázst, parkolóházakat és speciális feladatként autópálya le- és -felhajtót, valamint belső úthálózatot is üzemeltetni kell. A kapcsolódó közművek mintegy 12 kilométernyi víz-, csatorna-, elektromos és gázvezeték jelentenek. Sajátosság továbbá, hogy a városközpont területén található egy nagyobb tó, annak déli partján pedig egy 8 hektáros park és sétány is, mindkettő az üzemeltető fennhatósága alá kerül. Bárki nyer is, legfeljebb egy évre érezheti nyeregben magát, ha a tulajdonos később úgy gondolja, nem hosszabbítja meg a szerződést.

MENA

KAPCSOLÓDÓ CIKKEK

www.ingatlanmenedzser.hu



- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/mergezes>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/korkerdes>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/nivodij>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/biogaz>

