

# מחיר זול עולה ביוקר

השקעה בייעוץ לתפעול הבניין כבר בשלב התכנון, תחסוך ליזם הוצאות משמעותיות בבנייה ולאחר מכן באחזקה

◀ חנן ברטל, מנהל החטיבה לניהול נדל"ן מניב בקבוצת נכסי אריאל



צילום באדיבות אתר אילם

בניית נכס מניב, כמו בניין מגורים, מגדל משרדים, בית מלון, בית דוור מוגן ועוד, כרוכה בהשקעה כספית אדירה מצד היזם והשותפים. השקעה בייעוץ לגבי אחזקת הבניין ותפיקת עולו עוד בשלב התכנון, תחסוך ליזם סכומים משמעותיים במהלך הבנייה ולאחר מכן בהוצאות האחזקה, ייעול האחזקה השוטפת והקטנת תשלומים לחברת הניהול.

מהי תרומתו של יועץ אחזקה ליזם פרויקט נדל"ן? מטרת יועץ אחזקה בתכנון בניין חדש לחשוף בפני היזם כיצד ניתן להקטין הוצאות אחזקה שוטפת ולמנוע החלפת ציוד וחומרים, שאינם מתאימים בפועל לאחר סיום הבנייה. יועץ אחזקה תורם מניסיונו כבר בשלב הכנת החוזים, דרך בדיקת תקציבים, בשלב מסירת הבניין (בהיבט

התפעולי-תחזוקתי) ועד שילוב חברת ניהול. תרומתו של היועץ לתהליך עוברת כחוט השני לאורך כל שלבי הפרויקט. הוא מתריע על כל תחום, גדול כקטן, בו ניתן לייעל את הוצאות האחזקה העתידיות של הבניין, לרבות תחזוקה, עלויות ביטוח, עלויות אנרגיה, ניקיון, אבטחה, שמירה ועוד. זאת בראייה עתידית של עשרות שנים קדימה.

**יועץ אחזקה תורם מניסיונו בהכנת החוזים, בדיקת תקציבים, מסירת הבניין ועד שילוב חברת ניהול**



## הייעוץ מתריע על כל תחום בו ניתן לייעל את הוצאות האחזקה, בראייה של עשרות שנים קדימה

### תרומה בכל השלבים

הניהול בחוזי השכירות והמכר. הכנת מפרטי דרישה לחומר תיעודי (ספרי מוצרים וספרי מתקן, הסכמי אחריות ותצ"ר). אפיון פרוגרמה תפעולית לבניין החדש - בחינת הפרויקט בהיבט ארגוני - פונקציונאלי. תכנון יעודי שטח חים בבניין, בחינה והמלצות בנושא ביטחון, תכנון מבנה מחסן, משרדים, דירות והמלצות מעשיות באשר לתכנון שליטה ובקרה תפעולית של הפרויקט. תכנון חניון או חניון מסחרי - בחינת מבנה החניון, בדיקת הימצאות חניה תפעולית מספקת, פתיחת דרכי גישה מהחניון לחדרי התפעול והבקרה והצטיידות במערכות נכונות. ייעוץ בבחירת חומרי גמר בהיבט התחזוקתי - קירות מסך, חיפוי רצפה וקיר, גמרים של שטחים ציבוריים, אביזרי היגיינה, שילוט פנים וחוץ, פינתוח שטח - להם יש השפעה על האחזקה

זקה השוטפת. שילוב תפעול ואחזקה עם בניין ירוק - הפחתת עלויות אנרגיה כתוצאה ממיזוג או חימום, פינוי ומחזור אשפה. עלויות אנרגיה הן חלק עיקרי מתשלום דמי האחזקה בבניין. תיאום עקרוני בין הצרכים של גורמי השיווק בכל הנוגע להיבטי הניהול העתידי. שליטה, בקרה וביטחון - בחינת אלטרנטיבות של מערכות שליטה ובקרה וייעוץ לבחירת נתיבי תנועה בהיבטי התפעול, בהתאם לתפיסה הביטחון נית שתוגדר לפרויקט. תפיסת העולם של חברת הניהול: בחינה של מגוון השירותים שיינתנו על ידי חברת הניהול והגדרתם; גיבוש התפיסה הארגונית-ניהולית של חברת הניהול; התייחסות לנושא הקשר השוטף בין דיירים או בעלי נכסים מול היזמים וחברת הניהול. תכנון צרכים של חברת הניהול העתידית - קביעת הדרישות והקצאת השטחים הנדרשים לצורך פעילות חברת הניהול, לרבות דלפקי קבלה, חדרי בקרה ושליטה. קבלת מבנה ומערכות בהיבט התחזוקתי - מספור ציוד, קבלת תיקי מתקן, קבלת תוכנית, תוכניות עדות as made, קבלת מערכות ואישורן. כל זאת מקבל משנה תוקף בפרויקט עם עירוב שימושים, שיש להציב בו מרחי תוכן בעולם המגורים, המסחר, המשרדים, החניון, המלונאות ועוד. נכסי אריאל מפעילה מחלקה כזו עם מיטב מומחי התוכן, ובראשה עומד אילן ויינברג מזה שנים רבות, המלווה עשרות פרויקטים מובילים. ייעוץ זה מהווה ליווי ראשוני, שאורך שנים אחדות ומוביל את היזמים וחברת הניהול לחוף מבטחים מיום הפעלת הנכס.