

Аудит службы эксплуатации объекта

The
Sawatzky
GROUP OF COMPANIES

Синявин Андрей Николаевич
Директор консультационного отдела
Sawatzky Property Management

СОСТАВ УСЛУГ ПО АУДИТУ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ



Анализ организационной структуры подразделения эксплуатации



Проверка наличия стандартных документов подразделения эксплуатации (правил, регламентов, форм для взаимодействия с арендаторами и т.п.)



Выборочное анкетирование арендаторов на предмет удовлетворенности оказываемыми услугами, анализ результатов



Проверка соблюдения вопросов охраны труда и техники безопасности, включая наличие необходимых аттестаций, наличие средств защиты и т. д.



Проверка деятельности служб:

- инженерно-технической;
- уборки;
- охраны;
- приема посетителей.



Подготовка альтернативного бюджета эксплуатации объекта





Интервью с ключевыми сотрудниками



АУДИТ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПРОТОКОЛ ВВОДНОГО ИНТЕРВЬЮ С РУКОВОДИТЕЛЕМ
ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ

Дата проведения интервью 20.09.2016 время _____

Объект 44/171

Подразделение ОО

ФИО сотрудника Сергей Александрович

Должность Секретарь или на правах

5. Каким образом, по Вашей оценке, распределяется рабочее время сотрудников Вашего подразделения (в % от общего рабочего времени или в количестве человек по штатному расписанию)?

Секретарь

30% взаимодействие со клиентами.

35% - 40% подготовка

35%: вкл. орг. работа, МП, МП, МП,
звонки, факсы и
Коп. оферты.

Структура службы, штатное расписание, привлекаемые подрядчики, задачи службы, должностные инструкции, укомплектованность персоналом с учетом выполняемых задач, пути оптимизации.



Экспресс-оценка состояния инженерного оборудования и элементов отделки здания.

Оценка существующих процедур выполнения ежедневного технического обслуживания (ЕТО), планово-предупредительных работ (ППР), текущих и профилактических ремонтных работ на Объекте.

Оснащенность службы инструментом, техникой, условия ее содержания, внешний вид сотрудников, достаточность бытовых помещений и их содержание.



Экспресс-оценка качества уборки мест общего пользования, санитарных узлов, технических и служебных помещений, фасадов, прилегающей территории.

Оценка существующих процедур выполнения уборки на Объекте, обращение с химией, реагентами и расходными материалами;



Оценка концепции безопасности объекта и пропускного режима (порядок организации пропускного режима, распределение потоков людей и автотранспорта);

экспресс-оценка качества работы службы охраны (вежливость, наличие сотрудников на постах охраны, фактическое соблюдение порядка в местах общего пользования).

Проверка ведения документации и отчетности (паспорта, журналы, графики, инструкции, правила и т.п.).

Changes will be saved automatically Sections ▾

Введите наименование обследуемого помещения

Склад -1.34А

1. Полы (дефекты, повреждения, внешний вид). 🔗

Хор. **Уд.** Неуд. -

➤ Add Notes 📷 Add Image 1 Images 1 Note

2. Стены (дефекты, повреждения, внешний вид). 🔗

Хор. Уд. **Неуд.** -

➤ Add Notes 📷 Add Image 1 Images 1 Note

3. Потолки (дефекты, повреждения, внешний вид). 🔗

Хор. Уд. Неуд. -

4. Окна (дефекты, повреждения, состояние утеплителя, фурнитуры, плотность прилегания открывающихся створок). 🔗

Хор. Уд. Неуд. -

➤ Add Notes 📷 Add Image 0 Images 0 Notes

5. Двери в том числе: фурнитура, доводчики – при наличии, запирающие устройства, петли (дефекты, повреждения, посторонние шумы при работе, перекося, зазоры, внешний вид). 🔗

Хор. **Уд.** Неуд. -

Вопрос	Состояние	Комментарии
Фотография 30		
3. Потолки (дефекты, повреждения, внешний вид).	УД.	Следы протечек на поверхности потолка (СНиП 3.04.01-87 п. 3.67)
Фотография 31		
4. Двери входные, внутренние, в том числе: фурнитура, доводчики, запирающие устройства, петли (дефекты, повреждения, посторонние шумы при работе, перекося, зазоры, внешний вид).	ХОР.	Недостатков не обнаружено.
Наименование помещения (номер)		Диспетчерская -1.82С
1. Полы (дефекты, повреждения, внешний вид).	УД.	Остался незаделанный кабельный коллектор, возможно травмирование персонала.
Фотография 32		
2. Стены (дефекты, повреждения, внешний вид).	НЕУД.	Значительные повреждения покрытий (СНиП 3.04.01-87 п. 3.67)
Фотография 33		

Распределение заявок в службу СГЭ по месяцам (выполнено, штук)

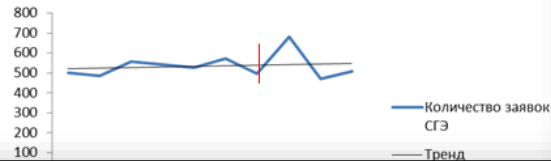
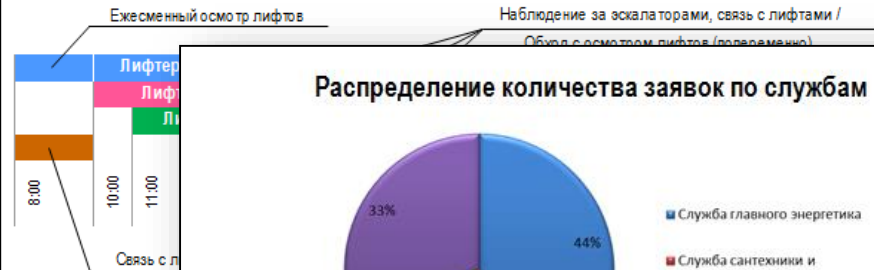


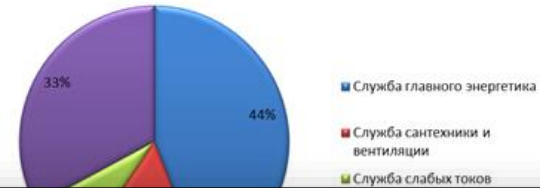
График работы лифтеров-операторов, оптимизированный (схематично)



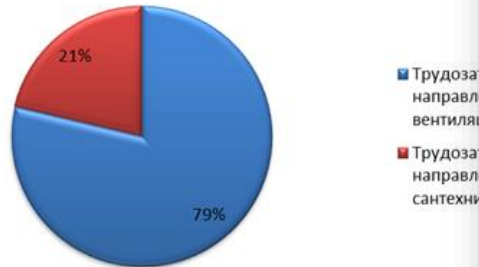
Распределение трудозатрат линейного и дежурного технического персонала СГЭ, на основе ФРД (расчет)



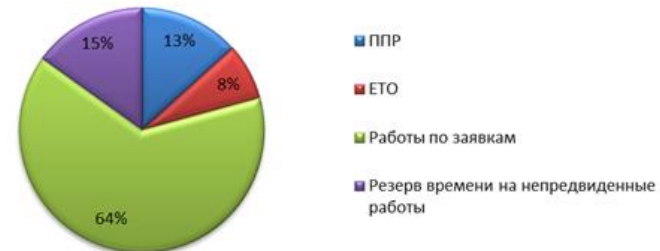
Распределение количества заявок по службам



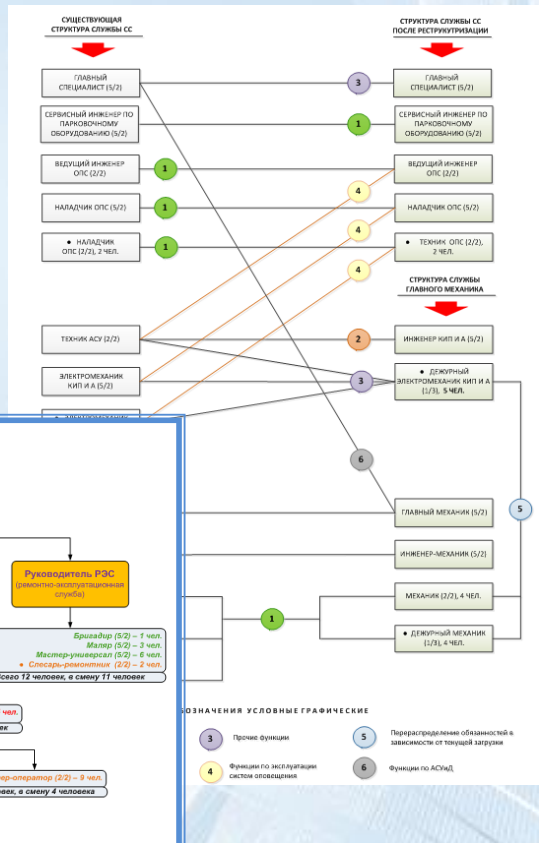
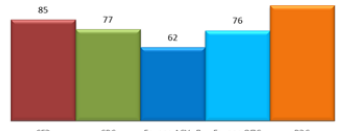
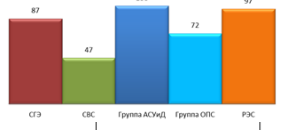
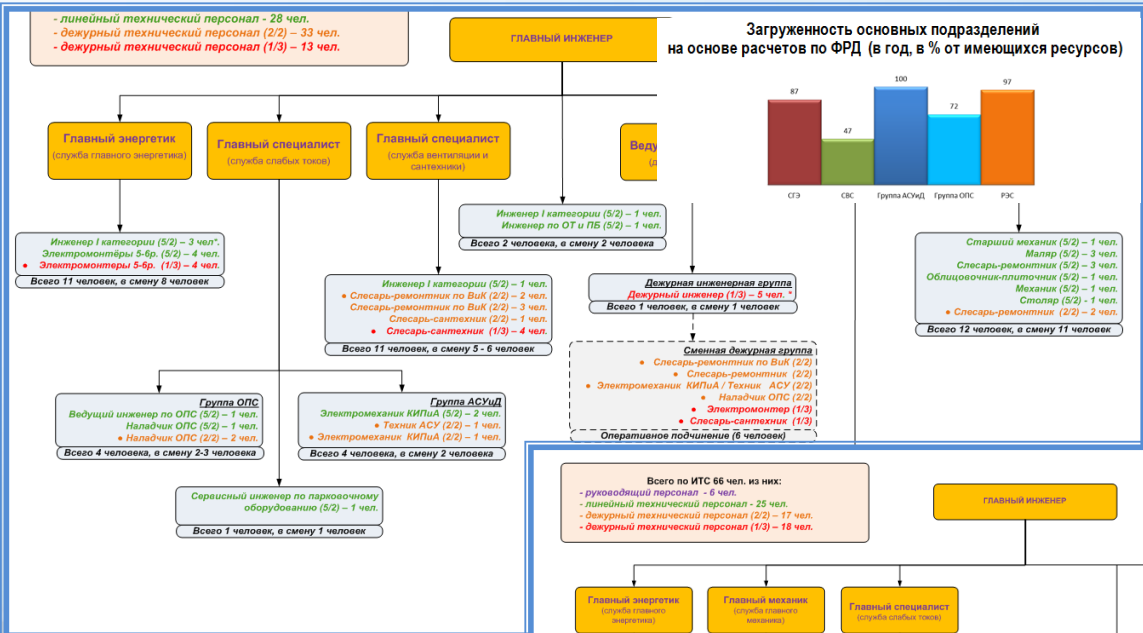
Распределение трудозатрат на ППР по системам в службе СВС (расчетное, в год)



Распределение трудозатрат линейного и дежурного технического персонала СГЭ согласно расчету Исполнителя (расчетное, в год)



ОПТИМИЗАЦИЯ ШТАТНОЙ СТРУКТУРЫ





Хочешь организовать службу эксплуатации оптимально???



Спроси профессионалов рынка сколько это стоит.



Минимальный срок – **от 4-х недель**



Стоимость – **от 600 000 | 800 000 руб. до ...**

Спасибо за внимание!