

ROBERTO IOSUPESCU

## Facility Management - administrarea patrimoniului unei societăți cu Allfa FT

*Evidența și gestiunea patrimoniului unei societăți devine o problemă dificilă când bunurile de administrat - în primul rând clădiri, dar și alte facilități ca parcări, depozite, cimitire, etc. - sunt în număr mare. Dacă proiectarea a fost realizată cu un sistem CAD - Allplan FT de exemplu - atunci baza de date există deja și este necesară doar întreținerea și exploatarea ei. De aceea Nemetschek a considerat domeniul managementului patrimoniului ca o extindere firească a activității de proiectare. Astfel a apărut programul Allfa FT, de gestiune a patrimoniului.*

Putem defini Facility Management ca: administrarea spațiului fizic de lucru împreună cu personalul și echipamentele aferente.

**Evidența patrimoniului** - un exemplu reprezentativ, dar nu singurul, îl constituie primăriile - este un lucru pe cât de dificil, pe atât de util. Multitudinea de date - spații existente și starea lor, graficul închirierilor, programarea reparațiilor, a materialelor și manoperei necesare reparației și curteniei, precum și estimarea duratelor necesare - sunt doar câteva din problemele cu care funcționarii unei primării sau ai oricărei societăți ce gestionează un astfel de patrimoniu se confruntă adesea.

Printre avantajele utilizării unui astfel de sistem, putem enumera:

- evidențierea corectă a patrimoniului existent (clădiri, parcări, garaje, etc.), în scopul unei mai bune gestionări (închiriere, aprecierea spațiilor neutilizate / neînchiriate etc.);

- posibilitatea generării unor rapoarte exacte (și în timp foarte scurt) despre patrimoniu, de tipul: "Ce suprafață totală avem de zăgrăvit?" (pe zone, pe clădiri, etc.)?, "Care este componența instalațiilor din dotare: câte robinete (pe tipuri), lungimi de conducte (cu desenele aferente), câte becuri (tipuri și amplasare) etc.?", "Ce clădiri urmează a se renova în anul ce vine (funcție de vechime, perioada de la ultima renovare etc.) cu evidențierea materialelor și manoperei necesare (în final, date necesare planificării bugetului)?", "Graficul ocupării spațiilor pentru o anumită perioadă de timp (cu posibilitatea evidențierii imediate a contractelor)" etc.

- evidențierea exactă a suprafețelor / volumelor existente și a dotărilor, în scopul programării (evaluării) corecte a reparațiilor / curățeniei, ca durată, ca necesar de materiale (vopsele, materiale de construcție, materiale de întreținere etc.) și manoperă;

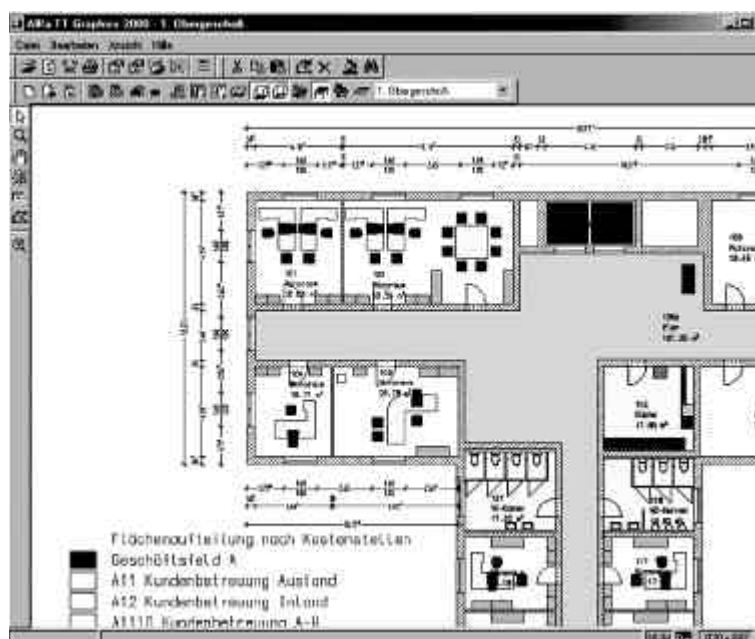
- posibilitatea programării din timp, fără suprapuneri, a acțiunilor de întreținere/reparație, precum și alocarea din timp (prin buget) a fondurilor necesare;

- realizarea de raportări rapide și de orice fel, accesul la date fiind diferențiat, în funcție de nivelul în ierarhia primăriei: primar, viceprimar, funcționar, client etc.;

- informații diverse despre fiecare proprietate: planurile de arhitectură, planurile instalațiilor, planurile de amplasare, modelul 3D al construcției împreună cu vecinătățile (pentru studii de urbanism), fotocopii ale tuturor documentelor ce țin de respectiva proprietate (contracte, avize, aprobări emise, acte de proprietate, etc.);

- evidențierea corectă a cheltuielilor curente (energie electrică și termică, apă, cheltuieli administrative etc.) și defalcarea lor exactă la nivel de clădiri și camere.

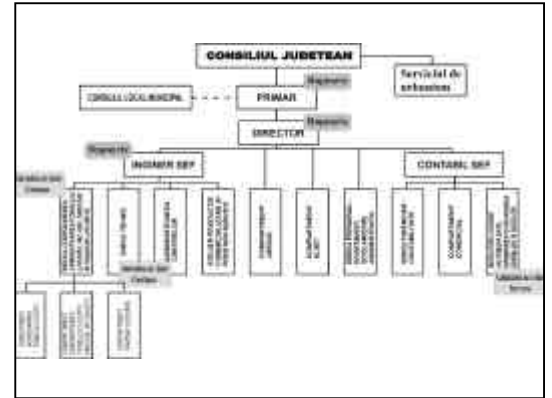
Completat cu facilitățile oferite de clădirile inteligente, sistemul devine un element activ, de comandă, ce poate controla situația în clădirile din patrimoniul propriu.



## Modulele Allfa

### Allfa Server - baza pentru optimizarea structurii de date

Modulul Allfa Server este garantul unei structuri de date optimizate, asigurând accesarea și editarea rapidă a datelor din baza de date centralizată. Allfa Server este, din punct de vedere tehnic, instrumentul necesar ce oferă flexibilitate pachetului de programe. În acest caz, prin flexibilitate se înțelege facilitatea ce se oferă utilizatorului de a-și adapta - simplu și rapid - programul la propriile necesități. Adaptarea este posibilă utilizând modulele standard oferite de producător, sau propriile module, create de utilizator. Allfa Server asigură legătura dintre utilizator și alte sisteme. Astfel, sistemul de date Oracle poate fi accesat prin intermediul modulului Allfa Server de pe o multitudine de platforme ca Windows NT, Windows 2000, Unix sau Linux. Allfa Server poate fi, de asemenea, ușor integrat în alte medii TI precum SAP. Allfa Server oferă fundamentul pentru o bună organizare și păstrare a datelor despre proprietăți, clădiri și ocupanții acestora, ca și despre elemente conexe, în procesul de administrare al proprietății (companii, organizații, structuri de personal etc.). În felul acesta, utilizatorul poate accesa întotdeauna informațiile cele mai recente, ceea ce-i permite luarea celor mai bune decizii.



### Allfa FT Basis - modulul de bază pentru editare și analiză

Allfa FT Basis permite utilizatorilor să editeze și să reînnoiască datele despre structura clădirilor și a suprafețelor, despre organizări și sisteme (de exemplu sistemul de încălzire și rețeaua acestuia), despre echipamentele din clădire.

Allfa FT Basis oferă trei mari avantaje distincte:

- ✦ În primul rând, modulul poate fi utilizat pentru prezentarea și editarea eficientă a tuturor datelor din baza de date;
- ✦ În al doilea rând, Allfa FT Basis oferă un instrument - adaptabil de către utilizator - de analiză a datelor. Modulul poate fi extins cu propriile tipuri de rapoarte, funcții și comenzi, permițând utilizatorului să realizeze analize personalizate. Modulul nu se limitează doar la listarea obiectelor din clădire, cum ar fi, spre exemplu, ușile. Inventarul de uși se poate face după diverse criterii ca: gruparea pe departamente, data la care au fost vopsite/reparate etc.
- ✦ Al treilea avantaj al modulului Allfa FT Basis este flexibilitatea lui în crearea de analize personalizate în funcție de cerințele utilizatorului.

### Allfa FT Basis Grafic - modulul de vizualizare a datelor

Printr-o integrare perfectă cu pachetul de programe Allplan FT, modulul Allfa FT Basis Graphic permite vizualizarea datelor alfanumerice prin reprezentări grafice, indicarea (sublinierea) elementelor grafice selectate din desen (cum ar fi, spre exemplu, localizarea încălzitoarelor), indicarea diferențiată (colorare) a unor elemente selectate într-o listă după propriile criterii.

Modulul Allfa FT Basis Graphic poate fi utilizat pentru vizualizarea planurilor clădirilor, după criterii impuse de utilizator, cum ar fi gradul și perioada de ocupare, structura costurilor și inventarul echipamentelor. În plus, utilizatorul are posibilitatea să editeze grafic datele, în scopul realocării unor echipamente sau a achiziționării unor noi.

Integrarea modulului Allfa FT Basis Graphic cu Allplan FT crește capacitatea de administrare a componentelor din patrimoniul, permițând utilizarea chiar a datelor ca au stat la baza proiectării construcțiilor.

### Allfa FT Relocation - modul pentru planificarea și aplicarea realocărilor

Allfa FT Relocation este un modul pentru planificarea și aplicarea realocărilor, pentru realizarea și compararea scenariilor de realocare și pentru realizarea analizelor specifice realocărilor.

Modulul poate fi utilizat pentru vizualizări elocvente în proiecte de realocare, de la cele mai simple acțiuni până la cele mai complexe, pentru alegerea celor mai ieftine și mai rapide scenarii de realocare. Utilizatorul poate încerca diverse scenarii de realocare fără a afecta situația actuală. Scenariile pot fi prezentate alfanumeric sau grafic. Datele obținute pot fi folosite la estimarea cheltuielilor, a duratei sau a manoperei necesare realocării.

Allfa FT Relocation poate prezenta scenarii pentru proiecte de realocare în cadrul aceleiași clădiri, ca și realocări la o altă adresă. Ca și în cazul altor module, utilizatorul își poate crea propriile liste de analiză cuprinzând obiectele implicate în proiectul de realocare, poate determina volumul obiectelor realocate pentru planificarea transportului, poate evidenția inventarul etc.

### Allfa TT 2000 - o interfață prietenoasă de editare și analiză

Acest modul este un instrument intuitiv, de înaltă performanță, ușor de utilizat, destinat accesării bazelor de date, indiferent de dimensiunea acestora. Utilizatorul poate configura acest modul în funcție de necesitățile proprii. Allfa TT 2000 este destinat administrării proprietăților și obținerii de informații despre clădiri: vizualizarea și analiza suprafețelor, a camerelor, a echipamentelor și a situației ocupării spațiilor.

Procesul de administrare implică crearea a mii de date ce trebuie vizualizate sau editate, de la obiectele ce constituie inventarul, la multitudinea de date din departamentul comercial. Allfa TT 2000 pune la dispoziția utilizatorului o vedere de ansamblu asupra tuturor datelor în orice moment, astfel încât, utilizatorul poate corela și compara ușor datele după propriile criterii. Modulul include funcții inteligente și performante ce-i permit utilizatorului să lucreze cu mari cantități de date - informații complete despre aproximativ 10.000 de clădiri.

Modulul oferă o vizualizare dinamică a datelor, utilizatorul putând hotărî singur, folosind comenzi simple, intuitive, cum să-i fie prezentate datele pe ecran/hârtie. Funcția „ActiveReports” permite crearea propriilor rapoarte fără a fi necesare cunoștințe de programare sau de interogare a bazelor de date.

O caracteristică importantă a acestui modul este perioada foarte scurtă de școlarizare, fiind ușor învățată chiar de persoane ce nu au cunoștințe avansate de utilizare a calculatorului.

### Allfa Reporter 2000 - modul pentru generarea de rapoarte sau căutare/modificare

Allfa Reporter 2000 este o opțiune de creare rapoarte și căutare/modificare de date, creat special pentru baze de date foarte mari.

Rapoartele sunt disponibile tuturor utilizatorilor din rețea. Asta înseamnă că utilizatorii pot accesa rapoartele în orice moment, utilizând datele pentru propriile proiecte. Programul nu necesită cunoștințe avansate de utilizare a calculatorului, astfel încât oricine poate accesa datele necesare propriilor proiecte. Allfa Reporter poate fi utilizat singur, sau în combinație cu alte module.

### Allfa Active 2000 - modul de creare / implementare a ferestrelor particularizate de lucru

Allfa Active 2000 permite fiecărui utilizator să-și definească singur - foarte simplu - fereastra de lucru, prin care apelează numai acele date din baza de date centrală cu care acesta lucrează.

Allfa Active 2000 combină ușor câmpuri implicite de date cu câmpuri definite de utilizator. Modulul Allfa Active Designer 2000 permite definirea câmpurilor separate de lucru. În felul acesta, utilizatorul poate muta, copia, modifica câmpurile de lucru, astfel încât să-i fie cel mai comod la lucru. Ulterior, când utilizatorul introduce date noi, câmpurile create de el sunt automat recunoscute și sunt aplicate regulile definite de acesta. Funcțiile specifice de management al datelor indică cu claritate ce utilizatori și la ce fel de date au drept de acces: pentru scriere, pentru citire, pentru modificare sau combinații



ale acestora. Spre exemplu, un electrician are acces la date despre comutatoare, întrerupătoare, numărul și amplasarea lor, dar nu are acces la informații despre costuri de închiriere, gradul de ocupare etc.

Allfa Active 2000 oferă utilizatorului un modul clar de lucru, apelând doar datele de care are nevoie, asigurând protecție împotriva accesului neautorizat.

### Allfa Cleaning 2000 - modul pentru administrarea, crearea și urmărirea procedurilor de curățenie

Modulul este un administrator avansat creat pentru reducerea costurilor, analiza, estimarea operațiilor și urmărirea procedurilor de curățenie.

Allfa Cleaning 2000 adună permanent toate datele legate de procesul de curățenie. Acțiunile de curățenie pot fi asigurate costurilor, astfel încât utilizatorul poate avea un raport lunar al cheltuielilor. Modulul definește operațiuni distincte de curățenie ca spălarea ferestrelor, curățarea cu aspiratorul a covoarelor și corelează datele cu echipamentele existente: tipul și cantitatea de mobilier, suprafața acoperită de mochetă etc. Din datele adunate, modulul creează liste detaliate ce conțin toate operațiile de curățenie necesare, diferențiate pe zone, necesarul de materiale, astfel încât, diversele oferte pot fi apreciate corect și administrate eficient. Allfa Cleaning 2000 include modulul AVA din pachetul Allright FT. Astfel este asigurat un schimb de date complet, fără pierderi de date, între cele două programe. Cu modulul AVA Allright FT puteți crea anunțuri și cereri de oferte. Modulul poate compara răspunsurile primite pentru o anumită ofertă, putându-o alege astfel, pe cea mai avantajoasă. În felul acesta, într-un timp foarte scurt, se poate ști cu i se va oferi contractul.

### **Allfa Key 2000 - modul de administrare eficientă a cheilor dintr-o clădire**

Modulul este o soluție modernă și foarte eficientă de administrare a cheilor dintr-un imobil. Modulul poate fi utilizat pentru a organiza și corela date între diverse sisteme de închidere, furnizori, sau facilități de control electronic al accesului.

Modulul Allfa Key oferă utilizatorului situația exactă la un moment dat a administrării cheilor. Programul prezintă situația sistemelor de închidere și distribuția cheilor din diferite perspective: a angajaților, a clădirii etc. Utilizatorul poate ști ce cheie deține fiecare angajat, la ce camere are fiecare angajat acces, și ce chei sunt disponibile. În plus, programul poate fi utilizat pentru administrarea distribuției cheilor sau returnării lor, știindu-se în orice moment situația exactă.

### **Allfa IntelliAdmin 2000 - modul pentru securizarea datelor**

Allfa IntelliAdmin 2000 este un program eficient destinat creșterii gradului de securizare a datelor. Acest modul de administrare al pachetului Allfa asigură protecție maximă împotriva accesului neautorizat, chiar și al hacker-ilor.

Atunci când o bază de date acumulează un volum mare de date, securitatea datelor devine o problemă crucială. Și asta cel puțin din două motive.

În primul rând trebuie prevenită distrugerea datelor din cauza accidentelor hardware (defectarea echipamentelor). Oracle oferă soluția ideală pentru acest tip de incidente.

Un al doilea motiv este posibilitatea alterării datelor - prin distrugere sau modificare - de către un operator neautorizat, cu sau fără rea intenție.

Allfa IntelliAdmin 2000 a fost creat și dezvoltat ținând cont de aceste probleme. Programul este bine organizat și ușor de utilizat. Administratorul definește grupe de utilizatori, dând drepturi de acces pe grupe sau pe fiecare operator în parte, definind astfel pentru fiecare la ce fel de date are acces și ce tip de acces: citire, scriere, modificare etc.

### **Allfa TTI 2000 - modul de acces la date prin intermediul Internetului și a intranetului**

Allfa TTI 2000 este un program realizat exclusiv pe tehnologia Internetului. Nu este necesară nici o instalare anterioară, pentru accesarea datelor utilizatorul având nevoie doar de un calculator (cu acces la Internet) pe care există un browser de Internet obișnuit. În acest fel, oricine poate avea acces la date despre proprietatea sa sau despre construcțiile aferente.

Ațiunea de administrare a patrimoniului include o serie de aplicații printre care prezentări vizuale sau analize detaliate asupra clădirilor. Acest proces implică mai multe persoane, cum ar fi proprietarul, operatorul, chiriașul etc. Allfa TTI 2000 a fost conceput pentru a oferi tuturor participanților un acces universal la datele de interes comun, asigurând un continuu schimb de informații. Suplimentar, ei pot vizualiza planuri sau date conexe ce țin de administrarea patrimoniului.

Doar având browser de Internet (ca Microsoft Internet Explorer sau Netscape Navigator) puteți imediat utiliza modulul Allfa TTI 2000. Programul este ușor de folosit și se poate integra foarte simplu în structura TI existentă.

### **Interfaces - schimbul de date între platforme**

Sistemul Allfa este livrat cu o serie de opțiuni pentru o integrare ușoară în activitatea curentă a beneficiarului, care deține deja o serie de programe și date.

Un sistem de procesare a datelor este eficient numai dacă informațiile dorite sunt disponibile într-o formă completă, consistentă și actualizată și pot fi accesate cu diferite aplicații (funcție de tipul datelor solicitate), nu doar de o singură aplicație.

Interfețele sunt instrumente ce adună la un loc informații de pe diferite platforme hardware (echipamente) și software (programe), sau din diferite departamente ale companiei. Sunt astfel disponibile interfețe cu programele SAP R3 (FI/CO - Finante/Control, MM- managementul materialelor, PM - sectorul de întreținere etc.), PAISY, MAXIMO, PREQUEST, ca și alte programe specifice utilizate de beneficiar.

Cu sistemul Allfa este posibil să utilizați date despre personal culese din PAISY, să le corelați cu gradul de ocupare și cu administrarea cheilor, să modificați asignarea camerelor din Allfa în PAISY, sau să schimbați date despre camere sau clădire cu programul Maximo. Sistemul face automat actualizarea tuturor datelor modificate, în funcție de regulile stabilite.

Aceasta a fost doar o scurtă trecere în revistă a modulelor programului Allfa FT. Pentru detalii suplimentare și demonstrații nu ezitați să contactați specialiștii firmei Nemetschek România care vă vor răspunde cu plăcere la toate întrebările.

Vă așteptăm.

Nemetschek România, str. Iancu Căpitanu nr. 27, sector 2, București, tel: (01) - 253.25.80, fax: (01) - 253.25.81, www.nemetschek.ro, e-mail: nemro@fx.ro

