

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

С безукоризненным прошлым — в перспективное будущее



Ключевые аспекты взаимодействия Арендатора и Собственника при осуществлении перепланировки офисных помещений.

The
Sawatzky
GROUP OF COMPANIES

- ✓ **Опыт управления недвижимостью:**
 - более 20 лет в России
 - более 50 лет в Канаде
- ✓ **Полный спектр услуг по управлению и эксплуатации объектов недвижимости различного назначения**
- ✓ **Оказание услуг в соответствии с международным стандартом качества ISO:9001, подтвержденного Bureau Veritas**
- ✓ **Свыше 30 объектов коммерческой недвижимости класса А различного назначения, общей площадью более 2 000 000 кв.м.**
- ✓ **Победитель номинации «Управляющая компания года» Ежегодной премии CRE Moscow Awards 2011- 2015гг.**



Грамотный запрос на ТУ – снижение стоимости и сроков проекта

- Объемные расходы воздуха
- Расчетные электрические мощности
- Возможность организации естественной вентиляции
- Максимальная нагрузка на перекрытие
- Среднее количество квадратных метров полезной площади на одного сотрудника
- Полнота и качество имеющихся исполнительных чертежей

Четкое разделение эксплуатационной ответственности по договору аренды



Определение порядка производства работ
(комплект рабочей документации как требование для подписания акта доступа)



Определение порядка сдачи-приемки помещений

- План комплексных испытаний систем противопожарной безопасности
- Состав исполнительной документации
- Процедура приемки скрытых работ

- Перепланировка не должна затрагивать несущие элементы конструкции здания и приводить к изменениям в работе общедомовых систем.
- Сертификаты пожарной безопасности на материалы
- Соответствие СТУ на здание
- Доступ к инженерным системам для проведения обслуживания
- Мокрые точки. Отдельное согласование, гидроизоляция плит перекрытия



Единый концептуальный подход к внешнему облику здания

- Раскладка и высота потолка
- Вид жалюзи
- Наружные вывески и указатели

Наличие эскизного проекта (3d визуализации) – путь к согласованию на уровне топ-менеджмента.

- Расположение и тип осветительных приборов
- Отдельное согласование на подвесные светильники, видимые со стороны фасада.
- Энергосберегающие источники света с автоматическим таймером



- Цветовая температура
- Уровень освещенности



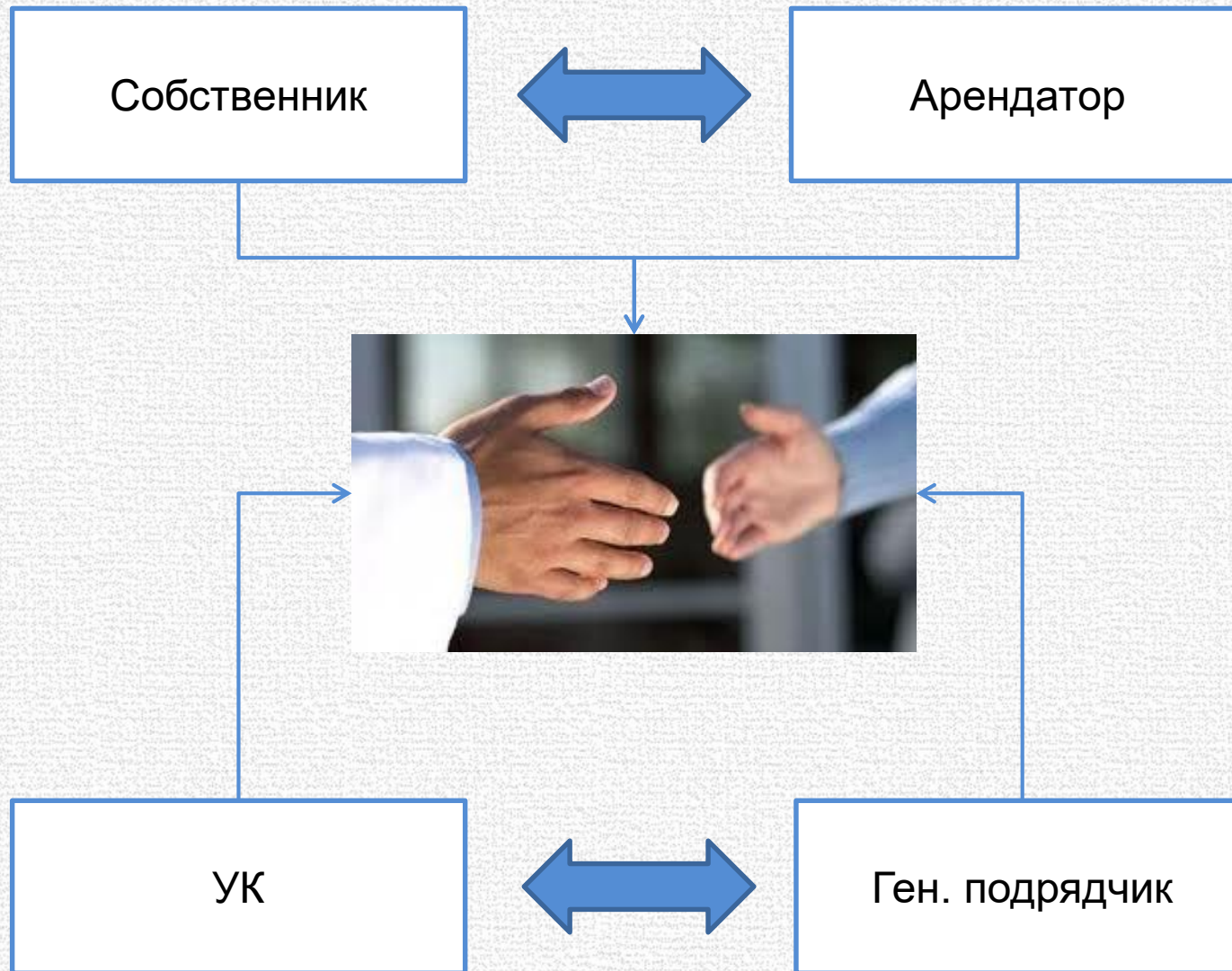
Понимание того, насколько формален подход к рассмотрению и согласованию проектов

ГОСТ Р 21-1101-2009 – основные требования к проектной и рабочей документации

Что важнее: красиво оформить или проработать проект технически.



- Организация регулярных формальных встреч
- Определение менеджера проекта со стороны всех участников



- Правила бизнес-центра (руководство для Арендаторов)
- Вовлеченность УК в процесс перепланировки (техническое сопровождение, строительный надзор)
- Возможность оказания консультационных со стороны УК за отдельное вознаграждение.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

Носеевич Федор, СРМ ®
Управляющий зданием,
Sawatzky Property Management
Tel: +7 (495) 792-3892, Fax: +7 (495) 792-3898,
E-mail: info@sawatzky.ru , Site: www.sawatzky.ru

