

**ιδέα** | οι υπηρεσίες μας

**Μηχανικοί Διαχείρισης Εγκαταστάσεων**  
**[Facility Management Engineers]**



**ERGOPRAXIS**  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ | ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΡΓΩΝ

# ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Η διαχείριση ενός μεγάλου επαγγελματικού ακινήτου αποτελεί μια πολύ δύσκολη υπόθεση για όλες τις ιδιοκτήτριες επιχειρήσεις. Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις, οι διαρκείς αλλαγές στις απαιτήσεις: α) της νομοθεσίας, β) των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, γ) των εταιριών πιστοποιήσεων δ) των καταναλωτών καθώς και οι διαρκείς μεταβολές στο επιχειρηματικό περιβάλλον, δημιουργούν ένα πολύπλοκο επιχειρησιακό πλαίσιο, ουσιαστικά απροσπέλαστο ακόμη και από επιχειρήσεις που διαθέτουν ώριμα και στελεχωμένα τεχνικά τμήματα.

Η εταιρία ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ ΑΤΕ δραστηριοποιείται στο αντικείμενο του σχεδιασμού, την κατασκευή και τεχνική υποστήριξη μεγάλων εγκαταστάσεων, βιομηχανικών κτιρίων και ξενοδοχειακών μονάδων, συστηματικά από το 2003 έως σήμερα. Σημαντικά επαγγελματικά κτίρια στην Ελλάδα, έχουν σχεδιαστεί και κατασκευαστεί από εμάς, τα οποία και συνεχίζουμε να υποστηρίζουμε τεχνικά.

Η επαγγελματική συνέπεια, η συνεχής ανάπτυξη των δραστηριοτήτων μας, η διεύρυνση του δικτύου συνεργατών μας, οι επενδύσεις μας σε σύγχρονες τεχνολογίες και υποδομές, μας έχουν επιτρέψει την εμπέδωση σταθερών σχέσεων με τους πελάτες μας και τα επαγγελματικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην κατοχή τους.

Η ανάγκη αύξησης της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων απαιτεί ολοένα και περισσότερο την αποτελεσματική συντήρηση των επαγγελματικών κτιρίων, την αύξηση της ενεργειακής τους απόδοσης, την θεσμική τους κατοχύρωση, την εξασφάλιση υψηλών αξιών αποτίμησης, την συνεχή βελτίωση και εκσυγχρονισμό με βάση τις ανανεούμενες απαιτήσεις των χρηστών τους.

Η ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ ακολουθώντας τις σύγχρονες ανάγκες των κτιρίων και των πελατών της, επένδυσε στην δυνατότητα μακροχρόνιας παροχής υπηρεσιών: **ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ** (FACILITY MANAGEMENT ENGINEERS ) και είναι σε θέση να παρουσιάσει ένα ολοκληρωμένο πακέτο [7] διακριτών αλλά και διασυνδεδεμένων υπηρεσιών, δοκιμασμένων σε πολύ δύσκολα κτίρια, με ολοένα και πιο απαιτητικές συνθήκες.

Οι υπηρεσίες ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - FACILITY MANAGEMENT ENGINEERS αναπτύσσονται σε [3] Ενότητες & [7] Βασικά αντικείμενα.

## A. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΜΟΝΤΕΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. Αποτυπώσεις Κτιρίων & Εγκαταστάσεων [Site Building & Installations Survey]
2. Ηλεκτρονική Χαρτογράφηση Εγκαταστάσεων [e-Mapping for Installations]

## B. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

3. Τεκμηριώσεις για Επισκευές & Εκσυγχρονισμούς [Documentation for Repairs & Renovations]
4. Τεχνικοί Σύμβουλοι Αδειοδοτήσεων Μονάδων [Plant Licensing Consulting]
5. Τεχνικοί Σύμβουλοι Διαχείρισης Ενέργειας [Energy Management Consulting]

## Γ. ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ & ΟΡΓΑΝΩΣΗ

6. Λογισμικό Βλαβηψίας & Καταγραφής Τεχνικών Δεδομένων [Software for Damage & Technical Data Recording]
7. Οργάνωση & Επιθεώρηση Τμημάτων Συντήρησης [Maintenance Department Composition & Supervision]

Για να είναι επιτυχημένη η διαχείριση ενός επαγγελματικού ακινήτου, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι πλέον σύγχρονες τεχνικές και τεχνολογίες οργάνωσης, ενώ ταυτόχρονα οι συντελεστές αυτής της προσπάθειας θα πρέπει να διαθέτουν υψηλού επιπέδου τεχνογνωσία και εμπειρία.

Εξαιρετικά σημαντικός παράγοντας επιτυχίας είναι η συμμετοχή στην ομάδα διαχείρισης του ακινήτου μιας ομάδας εξειδικευμένων μηχανικών-συμβούλων, (όλων των ειδικοτήτων) που να έχει διαχρονική δραστηριότητα και εμπειρία στον τομέα αυτό, που να μπορεί να μεταφέρει στην ομάδα διαχείρισης την αναγκαία τεχνογνωσία και οργάνωση.

Η ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ αποτελεί μια από τις λίγες επώνυμες εταιρίες που έχουν την εξειδίκευση και την επιχειρησιακή δυνατότητα να αναλάβουν αυτή την ευθύνη.

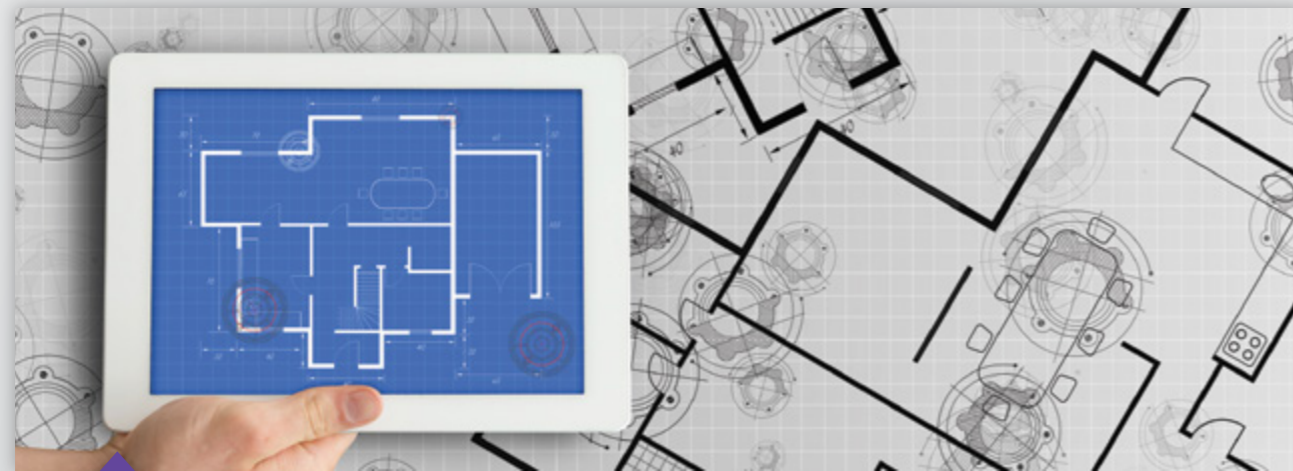


## A. ΕΝΟΤΗΤΑ | ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΜΟΝΤΕΛΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αυτή η ενότητα υπηρεσιών περιλαμβάνει όλες τις αναγκαίες ενέργειες που είναι απαραίτητες για την συνολική αποτύπωση και ηλεκτρονική μοντελοποίηση του ακινήτου από εξειδικευμένους μηχανικούς όλων των ειδικοτήτων.

Η χρήση σύγχρονων τεχνολογιών μας επιτρέπει την ηλεκτρονικοποίηση των διαθέσιμων σχεδίων, τον τρισδιάστατο σχεδιασμό των κτιριακών χώρων, καθώς και την φωτογραφική και διαγραμματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων σε μια ενιαία διαδικασία. Δεν έχουμε πολλές αποτυπώσεις, αλλά μια ενιαία γενική αποτύπωση.

Η εφαρμογή αυτών των τεχνολογιών μας δίνει την δυνατότητα να διαθέτουμε διαρκώς μια επεξεργάσιμη τεχνική εικόνα του ακινήτου, την οποία να μπορούμε να μεταφέρουμε όπου και όποτε χρειαστεί. Αυτή η δυνατότητα επιτρέπει να δοκιμάζουμε σχεδιασμούς και να συνεργαζόμαστε σε ένα διευρυμένο δίκτυο συνεργατών (στην Ελλάδα και στο εξωτερικό) για κάθε εργασία που ενδέχεται να εφαρμοστεί στο ακίνητο. Το γεγονός αυτό μας επιτρέπει να μην περιοριζόμαστε μονάχα στις τεχνικές δυνατότητες που διαθέτει η τοπική αγορά αλλά να λειτουργούμε συνεργασίες σε μεγάλη γεωγραφική κλίμακα.



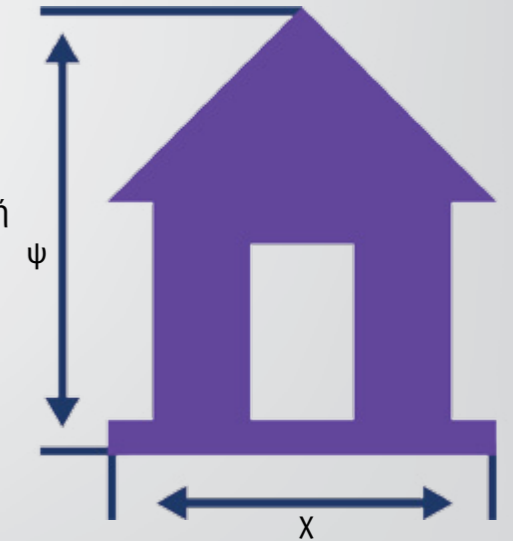
### στόχοι

- εξασφάλιση άμεσης τεχνικής πρόσβασης στις τεχνικές πληροφορίες του ακινήτου
- διατήρηση πλήρους αρχείου τεχνικών δεδομένων, καταγραφών και φωτογραφιών για κάθε στοιχείο των εγκαταστάσεων για την οργάνωση των τεχνικών παρεμβάσεων και προτάσεων

## [1] ΑΠΟΤΥΠΩΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Site Building & Installations Survey

Οι υπηρεσίες αυτές καλύπτουν το σύνολο των τεχνικών αποτυπώσεων της μονάδας, τοπογραφικών αρχιτεκτονικών, στατικών ηλεκτρολογικών, μηχανολογικών κ.λ.π.)

Ειδικότερα για πιο παλιά κτίρια, είναι δυνατή η στατική αποτύπωση των ακινήτων με την χρήση ειδικών μετρητικών συσκευών και διατάξεων που επιτρέπουν μη καταστροφικούς ελέγχους της ποιότητας των σκυροδεμάτων και των οπλισμών. Αντίστοιχα για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις διατίθενται ειδικές θερμοκάμερες καθώς και ειδικές μετρητικές και καταγραφικές διατάξεις.



## [2] ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ e-Mapping for Installations

Για την παροχή αυτής της υπηρεσίας, είναι δυνατή η χρήση ενός διαδικτυακού λογισμικού (internet), το οποίο έχει σχεδιαστεί και αναπτυχθεί από την ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ για την κωδικοποίηση όλων των αρχιτεκτονικών χώρων. Το λογισμικό αυτό μας δίνει τη δυνατότητα να διαχειριζόμαστε αποτελεσματικά μια συνολική φωτογραφική αποτύπωση της μονάδας. Αυτό σημαίνει ότι είναι δυνατό να οργανώσουμε αποτελεσματικά μια προσπελάσιμη βάση δεδομένων εκατοντάδων φωτογραφιών του ακινήτου.

Επίσης η διαδικασία αυτή επιτρέπει τη διαμόρφωση μιας κωδικοποιημένης ηλεκτρονικής λίστας όλου του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού προκειμένου στην διαχείριση της ως βάση δεδομένων για την περαιτέρω καταγραφή τεχνικών δεδομένων, προγραμμάτων συντήρησης, ιστορικού βλαβών, παρεμβάσεων κ.λ.π.



## Β. ΕΝΟΤΗΤΑ | ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ



Οι υπηρεσίες αυτές στοχεύουν στην υποστήριξη των διαδικασιών λήψης αποφάσεων αναφορικά με όλα τα κρίσιμα θέματα του συγκροτήματος που απαιτούνται εξειδικευμένοι μηχανικοί. Εφόσον το ακίνητο σε μακρόχρονη βάση παρακολουθείται από την ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ, τότε αναλαμβάνουν την ευθύνη διαχρονικής επίβλεψης συγκεκριμένων θεμάτων εξειδικευμένοι μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων. Οι συγκεκριμένες υπηρεσίες παρέχονται σε σταθερή βάση εξασφαλίζοντας διαχρονικά την αναγνωσμένη ευθύνη.

Για το σύνολο των θεμάτων αυτών μηχανικοί της ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ συντάσσουν κατάλληλες αναφορές, μετέχουν σε συσκέψεις μαζί με την υπόλοιπη ομάδα διαχειριστών του ακινήτου, αναλύουν τα προβλήματα και υποστηρίζουν την διαδικασία λήψης αποφάσεων.

### στόχοι

- θεσμική κατοχύρωση λειτουργίας
- τεκμηρίωση προτάσεων εκσυγχρονισμού
- μείωση κόστους καταναλισκόμενης ενέργειας
- τεκμηρίωση επισκευών

### [3] ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ & ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥΣ Documentation for Repairs & Renovations

Στον κύκλο ζωής ενός επαγγελματικού κτιρίου οι ανάγκες επισκευών και οι εκσυγχρονισμοί των εγκαταστάσεων επαναλαμβάνονται σε τακτική βάση. Οι χρηματοδοτικές εξελίξεις, οι διαφοροποιημένες ανάγκες των χρηστών, ο κύκλος ζωής των εγκαταστάσεων, απαιτούν βελτιώσεις και διαφοροποιήσεις. Καμία πετυχημένη ανακαίνιση, ή επισκευή δεν μπορεί να γίνει, εάν οι αποφάσεις που θα παρθούν δεν λάβουν υπόψιν τους, την υφιστάμενη κατάσταση του κτιρίου.

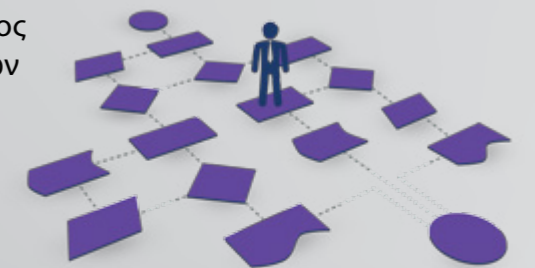
Η ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ υποστηρίζει αυτήν την διαδικασία, δίδοντας προτάσεις και τεκμηριωμένες λύσεις για κάθε θέμα που σχετίζεται με τις ανάγκες βελτίωσης ενός υποστηριζόμενου κτιρίου. Οι προτάσεις αυτές εναρμονίζονται με το αισθητικό και επιχειρησιακό χαρακτήρα της κάθε μονάδας και στοχεύουν στην αύξηση της αξίας των εγκαταστάσεων και των επενδύσεων. Η εξειδίκευση της ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ επιτρέπει την παροχή συστηματικών και αξιόπιστων υπηρεσιών για σχεδιασμό προτάσεων βελτίωσης εγκαταστάσεων, ανεξαρτήτως της κλίμακας των παρεμβάσεων (από μικρές επισκευές έως γενικές ανακατασκευές).



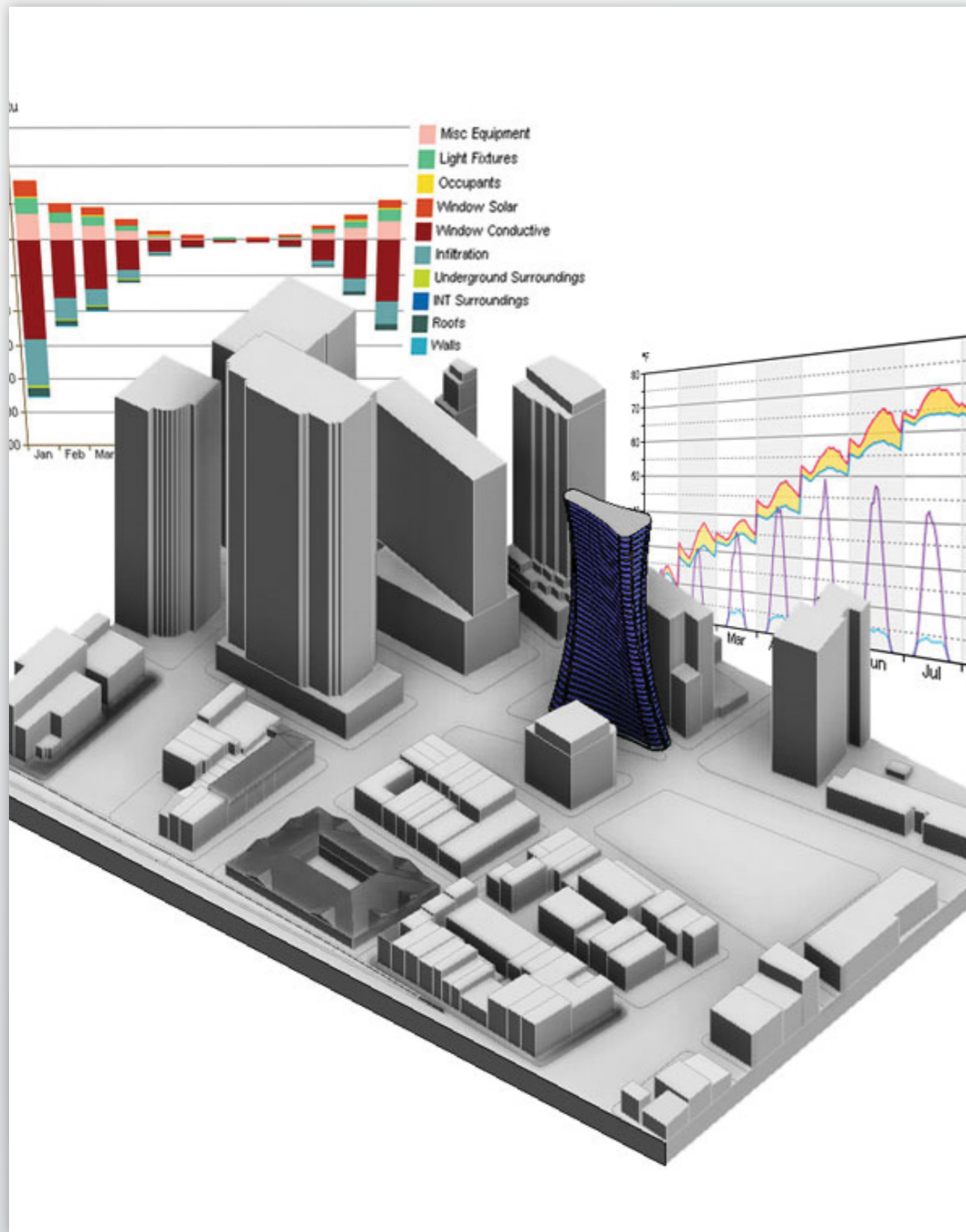
### [4] ΤΕΧΝΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ Plant Licensing Consulting

Οι διαδικασίες αδειοδοτήσεων παρακολουθούνται συστηματικά και δημιουργείται ηλεκτρονικός φάκελος αδειών μονάδας για το σύνολο των σχετικών θεμάτων (πολεοδομικά, πυρασφάλειας, περιβαλλοντικά, υγειονομικού ενδιαφέροντος κ.λ.π.).

Στα πλαίσια αυτά γίνονται όλες οι σχετικές αιτήσεις, δημιουργούνται και παρακολουθούνται όλοι οι σχετικοί φάκελοι που είναι απαραίτητοι για τη θεσμική κατοχύρωση της μονάδας. Οι ειδικευμένοι μηχανικοί αναλαμβάνουν την ευθύνη της ανανέωσης και της ενημέρωσης των σχετικών αδειών.







## [5] ΤΕΧΝΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ Energy Management Consulting

Η κατανάλωση ενέργειας αποτελεί έναν σημαντικό παράγοντα που επηρεάζει άμεσα το συνολικό κόστος λειτουργίας ενός κτιρίου. Στην εποχή μας το κόστος αυτό αποκτά ολοένα και σημαντικότερο ενδιαφέρον. Άλλωστε η κατανάλωση ενέργειας συνδέεται με την ενεργειακή ταυτότητα του κτιρίου που προβλέπεται να παίξει σημαντικό ρόλο στις συντελούμενες εμπορικές, αδειοδοτικές, χρηματοδοτικές και φορολογικές εξελίξεις.

Ταυτόχρονα, οι σημερινές τεχνολογικές εφαρμογές επιτρέπουν την χρήση προηγμένων εγκαταστάσεων σε ολοένα και πιο προσιτές τιμές και η συνθήκη αυτή επιτρέπει τον σχεδιασμό έξυπνων & συνδυαστικών εγκαταστάσεων με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας. Η ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ αναλαμβάνει την ευθύνη να αναλύσει την ενεργειακή συμπεριφορά των κτιρίων και των εγκαταστάσεων, και να προτείνει και να τεκμηριώνει τις παρεμβάσεις εκείνες που θα μπορούσαν ανταποδοτικά να μειώσουν την κατανάλωση ενέργειας της μονάδας.

Η διαδικασία αυτή αποκτά εξαιρετικό ενδιαφέρον ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου συγχρονίζονται απαιτήσεις θέρμανσης νερών και κλιματισμού και είναι δυνατό να εφαρμοστούν σύνθετες τεχνικές ανάκτησης της ενέργειας και εκεί όπου απαιτούνται εκσυγχρονισμοί θερμοστασιών και ψυχοστασιών μεγάλης κλίμακας κ.λ.π.



### στόχοι

- θεσμική κατοχύρωση λειτουργίας
- μείωση κόστους καταναλισκόμενης ενέργειας
- τεκμηρίωση προτάσεων εκσυγχρονισμού
- τεκμηρίωση επισκευών

## Γ. ΕΝΟΤΗΤΑ | ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ & ΟΡΓΑΝΩΣΗ



Οι υπηρεσίες αυτές στοχεύουν στην υποστήριξη του τμήματος συντήρησης και της τεχνικής διεύθυνσης της μονάδας με τεχνογνωσία και υποδομές ώστε να μπορεί να είναι αποτελεσματική η απόδοση του τμήματος συντήρησης για όλες τις βασικές του λειτουργίες

- α.** στην παραλαβή, κωδικοποίηση και άμεση ανταπόκριση των βλαβών,
- β.** στην οργάνωση παρεμβάσεων μεγάλων επισκευών ή εργασιών εκσυγχρονισμού που απαιτούν υποστήριξη εξωτερικών συνεργατών
- γ.** στην προγραμματισμένη συντήρηση και προληπτικό έλεγχο
- δ.** στην οργάνωση δικτύου μόνιμων συνεργατών εξειδικευμένων - συμβολαίακων συντηρήσεων
- ε.** στην καταγραφή και διατήρηση όλων των τεχνικών δεδομένων που σχετίζονται με την διαχείριση του εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων, τεχνικό αρχείο μετρήσεις,
- ζ.** στην καθημερινή οργάνωση και επίβλεψη των εργασιών κ.λ.π.

### στόχοι

- υποστήριξη των εργασιών συντήρησης
- αύξηση της αποτελεσματικότητας του τμήματος συντήρησης
- μείωση του κόστους συντήρησης
- επίβλεψη των αποτελεσμάτων και των στόχων του τμήματος συντήρησης

## [6] ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ΒΛΑΒΟΛΗΨΙΑΣ & ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ Software for Damage & Technical Data Recording

Για τον σκοπό αυτό η ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ ανέπτυξε ένα ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα, κατάλληλο για την επιχειρησιακή υποστήριξη και τη διοίκηση ενός οργανωμένου τμήματος συντήρησης μιας μονάδας.

Το «OVERSIGHT» αναπτύχθηκε με σκοπό την ενίσχυση της προσπάθειας των επιχειρήσεων στην εφαρμογή σύγχρονων συστημάτων συντήρησης & τεχνικής υποστήριξης. Αποτελεί μια προηγμένη τεχνολογικά εφαρμογή που μπορεί να κάνει μια ομάδα συντήρησης να δουλεύει συντονισμένα, με υψηλό επίπεδο υπηρεσιών και με ελεγχόμενους δείκτες απόδοσης και κόστος.



## [7] ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ Maintenance Department Composition & Supervision

Η ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ μπορεί να αναλάβει την ευθύνη παροχής υπηρεσιών συμβούλου μηχανικού για θέματα που σχετίζονται με την μηχανογράφηση του τμήματος συντήρησης, τις διαδικασίες και τους κανονισμούς συντήρησης, το επίπεδο και την αποδοτικότητα των σχετικών εργασιών και να συμμετάσχει σε συνδιασκέψεις που θα καλεί ο εργοδότης με θέματα που αφορούν τη λήψη στρατηγικών αποφάσεων αναφορικά με τη συντήρηση των εγκαταστάσεων.

Επίσης είναι δυνατό μηχανικοί της ΕΡΓΟΠΡΑΞΙΣ να μετέχουν σε τακτικές ή έκτακτες επιθεωρήσεις της μονάδας για τον επί τόπου έλεγχο των διαδικασιών συντήρησης και την διατύπωση προτάσεων για την βελτίωση τους.

Η διαδικασία αυτή επιτρέπει την μεταφορά εμπειρίας και τεχνογνωσίας προς το τμήμα συντήρησης και να ενισχύει την εμπέδωση ενός επαγγελματικού περιβάλλοντος εργασίας για τα στελέχη του τμήματος συντήρησης της μονάδας. Έτσι είναι δυνατό να τίθενται μετρούμενοί στόχοι βελτίωσης και να αξιολογούνται τα αποτελέσματα.





Έβρου 4, Αθήνα, ΤΚ 11147, Γαλάτσι

Τηλ: +30 210 6754310

Fax: +30 210 6754320

[www.ergopraxis.gr](http://www.ergopraxis.gr) | [info@ergopraxis.gr](mailto:info@ergopraxis.gr)