8 activități de Facilities Management recomandate în prag de primăvară

Piața serviciilor de Facilities Management este cu siguranță una dintre cele mai dinamice piețe în domeniul serviciilor. Este greu să vorbim de o sezonalitate deoarece, indiferent de lună sau de anotimp, se prestează o multitudine de servicii. Practic, încărcarea specialiștilor, fie că vorbim de termiști, frigotehniști, instalatori, electricieni, zugravi sau faianțari este aceeași pe tot timpul anului.

Există totuși particularități proprii fiecărui sezon. În perioadele calde se lucrează cu preponderență la exterior și se execută lucrări de mentenanță și întreținere la echipamentele frigorifice, iar în perioadele reci se lucrează mai mult la interior la echipamentele de încălzire.

Acum, în prag de primăvară, va prezentăm cele mai importante operațiuni de întreținere pe care orice proprietar de clădire trebuie să le aibă în vedere.

1. **Curățarea jgeaburilor, burlanelor și a rigolelor.** Cu siguranță această activitate nu a mai fost executată din toamnă. Vânturile, ploile, căderile de zăpadă, aduc numeroase deșeuri și cantități semnificative de noroi care duc la colmatarea sistemelor de preluare și scurgere a apelor pluviale. Statistic peste 70% din infiltrațiile de apă prin acoperișuri sau alte elemente de îmbinare ale clădirilor se datorează sistemelor înfundate de preluare a apelor pluviale.
2. **Reparații la hidroizolație.** Temperaturile scăzute și umiditatea, dar și razele ultraviolete, produc îmbătrânirea membranelor hidroizolante. Acestea trebuie inspectate periodic pentru a se depista eventuale zone

dezlipite, crăpate sau sparte, pe unde ar putea pătrunde apa. Când apa deja s-a infiltrat la nivelul plafonului este prea târziu. Deoarece nu de fiecare dată infiltrația are loc în același loc în care există fisura, există riscul să se acumuleze cantități însemnate de apă greu de depistat și de drenat între izolație și palfon, care să genereze infiltrații în mod constant pentru o perioadă de timp lungă.

3. **Revizia instalațiilor de răcire și ventilație și igienizarea acestora.** Ca orice echipament care deservește un spațiu cu o destinație specifică și echipamentele de răcire și ventilație necesită cel puțin o revizie pe an. Având în vedere că urmează perioada caldă când acestea vor fi folosite cel mai intens, primăvara este cel mai potrivit moment pentru a realiza această revizie. Nu vom detalia în mod amănunțit în ce constă o revizie la un chiller sau la un split de perete dar vă putem spune că acum se verifică nivelul de încărcare cu agent frigorific (freon) care va determina randamentul aparatului în momentul funcționării.

De asemenea se curăță și se igienizează traseele de scurgere a condensului și se spală, se curăță sau se înlocuiesc filtrele de praf. Ignorarea sau neglijarea acestor operațiuni pot avea consecințe nedorite asupra consumului de energie electrică sau chiar consecințe grave asupra sănătății personalului din incinte. Virusuri extrem de grave se pot transmite prin și cu ajutorul sistemelor de ventilație, de la banală gripă și, mai grav, legioneloză sau febra Pontiac.

4. **Revizia pompelor, a grupurilor de pompare și a hidrofoarelor.** Când vorbim de alimentarea cu apă a unei clădiri vorbim de confort asigurat de furnizarea de apă caldă și rece sau de agentul de încălzire și răcire. Mai este și aspectul legat de siguranță atunci când ne referim la sistemele de stingere a incendiilor. Prin urmare sistemele de pompare ale apei sunt un element

vital în siguranța și confortul unei clădiri. Recomandarea specialiștilor FMS este ca revizia acestor echipamente să se realizeze la final de sezon rece, sau la intervale determinate conform recomandărilor producătorilor și a manualului de service.

5. **Reluarea serviciilor de dezinsecție și deratizare**. Odată cu venirea căldurii natura se trezește din nou la viață și astfel pot apărea insectele nedorite și rozătoarele. Specialiștii în dezinsecție și deratizare trebuie să reia pulverizarea de insecticide împotriva insectelor. În același timp trebuie să pregătească cu momeli specifice stațiile de intoxicare și capcanele pentru rozătoare.
6. **Repunerea în funcțiune a instalațiilor de irigat.** Sistemele de irigat trebuie reîncărcate cu apă și testate dacă țin la presiune. Dacă este cazul se vor înlocui tronsoane sau fittinguri pe unde există pierderi de presiune. Se verifică apometrele, vanele și alte elemente și, la final, se testează funcționalitatea întregii rețele de irigat. De această verificare va depinde în lunile următoare sănătatea gazonului și a plantelor din grădinile proprietății.
7. **Pregătirea grădinii si a spatiilor verzi.** Toți ne dorim ca spațiul verde să fie de excepție și acesta a devenit în ultimii ani o carte de vizită pentru fiecare proprietate, indiferent că vorbim de o clădire de birouri, un shopping center sau chiar un depozit. Dar pentru a ne bucura de beneficiile unei grădini trebuie să acordăm atenția necesară întreținerii acesteia. Dacă la începutul sezonului rece am pregătit grădina de iarnă acum va trebui să o pregătim de primăvară și vară. Copacii vor trebui curățați și toaletați, materialul uscat va trebui îndepărtat, gazonul scarificat și supraînsămânțat. Se va face replantarea florilor perene și repoziționarea elementelor de decor specifice grădinilor.
8. **Reparațiile drumurilor de acces, rampe, parcări**

subterane. În sezonul rece din cauza temperaturilor scăzute dar și din cauza materialului antiderapant (sare, clorură) sau a acțiunii mecanice de îndepărtare a zăpezii cu utilaje specifice, căile de rulare au avut de suferit. Consecințele acestor acțiuni sunt de la micro-fisuri până la fisuri vizibile sau chiar gropi. Se recomandă o inspecție atentă a căilor de rulare și repararea sau asfaltarea/betonarea suprafețelor pentru a se limita pagubele.

În concluzie

Toate aceste activități sunt introduse în planul anual de mentenanță al proprietății și se urmăresc de specialiștii în Facilities Management. Un astfel de plan de mentenanță este în sarcina prestatorului. Echipele de profesioniști îl introduc și urmăresc computerizat, asigurând acces beneficiarului la zona de solicitări de lucrări suplimentare, ticketing și status activități de mentenanță și reparații. Echipa de specialiști Facilities Management Services va asigura operarea și buna funcționare a proprietății, fără sincope, indiferent de anotimp sau de condițiile climatice.

Autor: Alexandru Miculaș, Head of Facility Management Services FMS

* * *

Despre compania Facilities Management Services

Fondatorul companiei, dipl.ing. Lucian Anghel, are experiență în operarea și mentenanța clădirilor însumând peste 3.000.000 mp în România. Experiența acumulată în decursul a 15 ani de facility management a condus la crearea acestei firme prin care clienții beneficiază de un furnizor național de produse și serviciide operare, întreținere si administrare bazate pe un model de business inovativ și tehnologii noi. Echipa companiei FMS este constituită din personal cu experiență de peste 15 ani în facility management și asistență tehnică.

Serviciile tehnice ale companiei includ: mentenanță tehnică a clădirilor, monitorizarea si tratarea apei în circuite închise, management și eficiență energentică, mentenanțăși lucrări electrice. Compania oferă și servicii non-tehnice de curățenie, deszăpezire, DDD, peisagistică și concierge. Aflați mai multe despre noi pe: www.tfms.ro.