

Pályázik és pályáztat a MÁV Ingatlankezelő Kft.

Változott a szemlélet, bővült a megrendelői kör

Harmincháromezer-háromszázötvenhárom épület, építmény, földrészlet több mint nyolcvanegymillió-nyolcszázötvenezer négyzetméternyi területén, több mint háromezer településen végez létesítménygazdálkodási feladatokat a MÁV Ingatlankezelő Kft., amely ma már rendszeres szereplőjévé vált a különböző tendereknek és pályázatoknak, hol ajánlatkérőként, hol ajánlattevőként. A dinamikusan fejlődő cég munkájának hátterében egyedülálló országos hálózat és eszközpark áll – mondta lapunknak Buskó Sándor, a társaság ügyvezető igazgatója és Pataki János üzemeltetési igazgató.



Buskó Sándor

A győri Távközlési és Műszaki Főiskolán szerzett közlekedés-építő üzemmérnöki diplomát, később a Széchenyi István Műszaki Főiskolán végzett el épületdiagnosztikai, a BME Mérnök-továbbképző Intézetében pedig létesítménygazdálkodói posztgraduális képzést, majd mindezt magasépítési, valamint mélyépítési műszaki ellenőri képesítéssel is kiegészítette. A kezdetektől a MÁV munkatársaként irányított közmű-épületüzemeltetési, karbantartási, felújítási munkákat egyre felelősebb beosztásokban, míg 1996-tól a MÁV Ingatlankezelő Kft. ügyvezető igazgatójának nevezték ki.

A Magyar Államvasutak Zrt. ma Európa és Magyarország egyik legnagyobb ingatlan tulajdonosa és állami ingatlankezelője. A vasúti technológiát kiszolgáló ingatlanvagyon speciális ismereteket, az egyéb ingatlanvagyon értékének megőrzése és működőképességének megtartása hozzáértő „gazdaszemléletet” igényel, természetesen minél kisebb ráfordítás elérése mellett. Ez utóbbi elvárás csak piaci viszonyoknak megfelelő keretek között látszott teljesíthetőnek, ezért 1996-ban a MÁV Zrt. hét szervezeti egységből létre-

hozta – budapesti székhellyel – a MÁV Ingatlankezelő (MÁV IK) Kft-t.

Külső megrendelőknek is

Az első évek szinte kizárólag az alapító részére történő szolgáltatásértékesítéssel teltek. Elsősorban technikai-technológiai korszerűsítések és szervezeti átalakítások jellemezték az időszakot, igazodva a megrendelői elvárásokhoz. A társaság létszáma ekkoriban alig módosult, bár árbevétele megduplázódott.

A változást „az ingatlan mint vagyontárgy” szemlélet lényeges átalakulása, valamint a MÁV Zrt. elkövetkező szervezeti módosításainak szükségessége hozta magával. Ebben jelentős segítséget hozott az ingatlangazdálkodás szakmai szervezeteinek megjelenése és módszereinek szoftveres támogatottsága, ami képes kiszolgálni a nagy ingatlan tulajdonosok pénzügyi nyilvántartásait és összes adatigényét.

A változtatás igénye felértékelte a portfólióba tartozó cégeket – így a MÁV IK Kft. sze-

repét is: 2003-tól jelentősen kibővítették tevékenységi körét, amely együtt járt létszámának igen jelentős növekedésével (jelenleg 1860 fővel dolgozik a társaság). A MÁV IK Kft. szolgáltatásait ma már nemcsak az alapító részére értékesíti, hanem rendszeres szereplőjévé vált a különböző tendereknek és pályázatoknak, hol ajánlatkérőként, hol ajánlattevőként. Kiemelt céljai között szerepel a számára külsőnek minősülő piaci megjelenés, a „MÁV IK Kft., mint ajánlattevő” szerep számottevő növelése.

Összesen körülbelül 10 milliárd forint értékű szerződés-állománnyal rendelkezik jelenleg a társaság, mely több mint 33 ezer darab épületben, több tízmillió négyzetméteren nyújt szolgáltatásokat.

Főbb szolgáltatások

Mérnöki szolgáltatások:

- Építmények műszaki állapotának ellenőrzése, az avulási folyamat megállapítása és a szükséges intézkedések meghatározása. Az építmény mére-



Pataki János

A Szent István Egyetem Gyöngyösi Főiskolai Karán szerzett gazdasági mérnöki diplomát, majd mérlegképes könyvelői, EU-pályázati tanácsadói, közbeszerzési szakértői, auditori, társasház-kezelői és létesítménygazdálkodói képesítést is szerzett. Az első üzemeltetési feladatokkal a Glória Swiss Life Magyar Biztosító Rt., majd a Rubin Hotel & Business Center műszaki igazgatójaként szembesült. Később a MÁV Rt.-hez került ingatlankezelési osztályvezetőnek, majd MÁV Ingatlankezelő Kft.-hez, ahol jelenleg az üzemeltetési igazgatói feladatokat látja el.

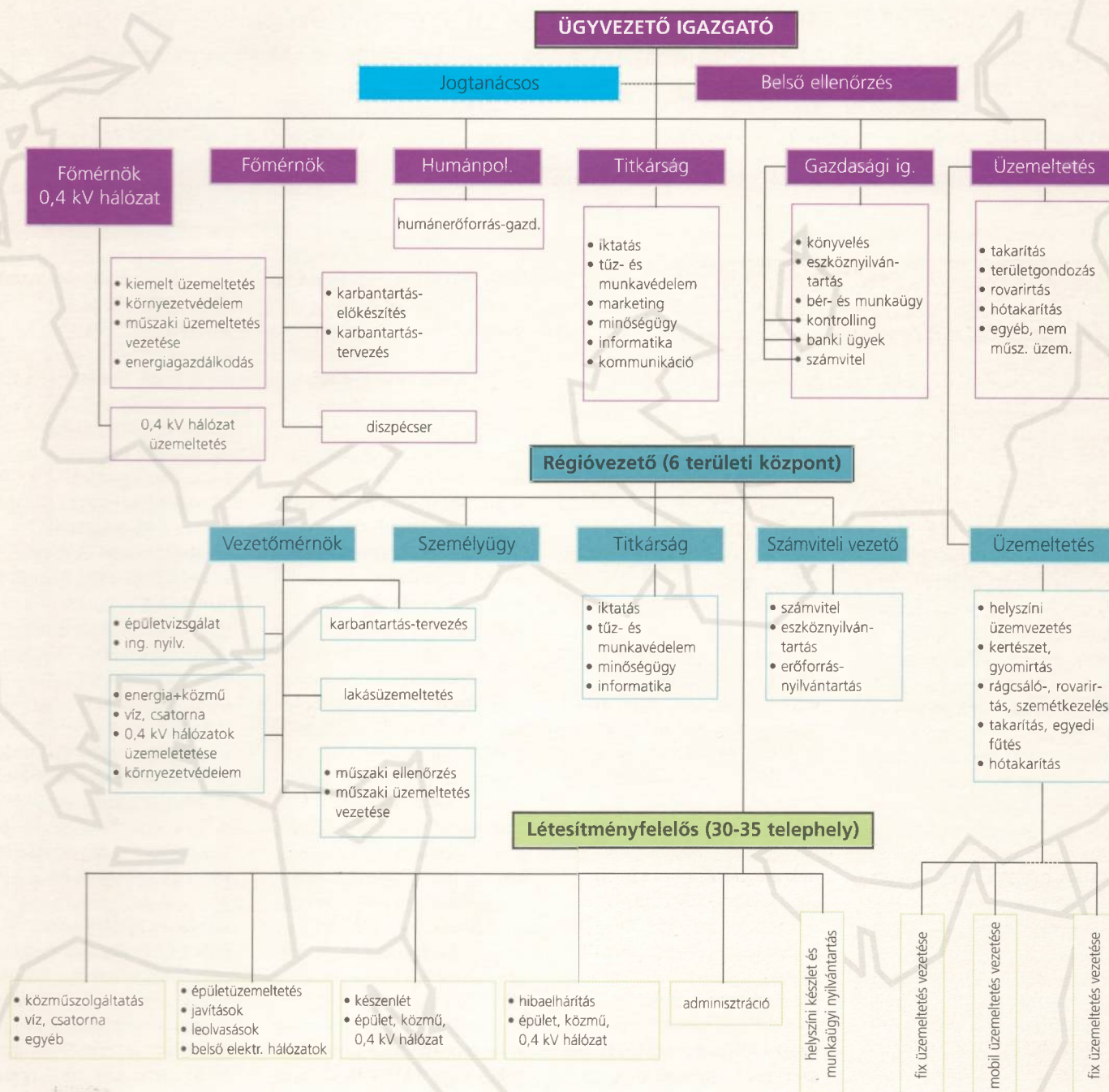
Országszerte vállal megbízásokat a Pannonfacility Kft.

8

IFMA-jelentés a szakma előtt álló kihívásokról

10

teinek, tartozékainak és alkatrészeinek felmérése, nyilvántartása, az elvégzett felújítások vagy változtatások nyomon követése egészen a selejtezésig. Az építmény rendeltetés szerű használatának ellenőrzése. A tevékenységet a győri Széchenyi István Egyetem és a pécsi Pollack Mihály Főiskola által készített diagnosztikai kézikönyvből – mely a MÁV





IK Kft. saját tulajdona – vizsgált mérnök és technikus munkatársak végzik.

- A lebonyolítói tevékenységhez szükséges tudás, illetve eszközök – akár a műszaki állapot szükségességéből, akár egyéb megrendelői igényből eredeztethető a feladat – komplexen állnak rendelkezésre. A gondolat megfogalmazásától (tervezés) a költségvetések elkészítésén át a megvalósító kiválasztásán keresztül a műszaki átadásig folyamatosan nyújtja szolgáltatásait a társaság, szükség szerint. Mérnökei és technikusai – néhány speciális szakterülettől eltekintve – minden szükséges OKJ és egyéb vizsgával és tervezői engedéllyel rendelkeznek.

Műszaki üzemeltetői és kivitelezői tevékenység:

- Diszpécseri szolgálat a nap 24 órájában, hogy a megrendelő bármikor elérje a társaságot, és elmondhassa igényeit. A beszélgetésről felvétel készül a visszakereshetőség érdekében.
- Készenléti szolgálat a szokásos nappali műszakon kívül, az ország egész területére kiterjedő minimális reakcióidők betartása mellett. A bejelentés fontosságától, a szolgáltatási szinttől függően van lehetőség munkatársaik igénybevételére villanszerelő, vízvezeték-szerelő és fűtősszerelő szakmákban, valamint egyéb szakipari tevékenységekben. Azok a megrendelők, akik a MÁV IK Kft. szerződött partnerei, ter-

mészetesen elsődlegességet élveznek. A szolgálat korszerű járműparkkal (akár egyedi emelőkosaras járművekkel is), kommunikációs rendszerrel rendelkezik, és jól képzett, tapasztalt szakmunkásokból áll.

- A víziközművek üzemeltetése egyelőre csak a MÁV Zrt. megrendelésére végzett tevékenység. Ez magában foglalja a víz kitermelésétől a keletkezett szennyvíz kezeléséig terjedő teljes folyamatot. A szolgáltatás része a tevékenységhez tartozó (hatósági és környezetvédelmi) bevételek elkészítése, a szolgáltatás műszaki biztosítása és a szolgáltatás díjának döntéshozóknak történő előkészítő folyamata.
- A külső és belső villamos hálózatok üzemeltetése egyelőre szintén csak a MÁV Zrt. részére végzett tevékenység. A 0,4 kV hálózaton lévő fogyasztók energiával való ellátása, a térvilágítási hálózat üzemeltetése és néhány váltófűtési berendezés tartozik a feladatkörbe, de a társaság munkatársai rendszeresen segítséget nyújtanak más üzleti tevékenységek részére is.

Ingtatlanüzemeltetési tevékenység

A MÁV Ingatlankezelő Kft. legfontosabb üzleti tevékenysége. A MÁV Zrt. és az Állami Autópálya-kezelő Zrt. székes-

fehérvári részlege részére teljes körűen, a TVK és a Tígáz részére csak a műszaki üzemeltetési tevékenységet végzik. A már felsoroltak kiegészülnek a takarítási, területgondozási, kertészeti, rovar-

és rágcsálóirtási, hulladék- szállítási, hőeltakarítási és üzemeltetés-vezetési tevékenységekkel, melyek biztosítják az úgynevezett teljeskörűséget, a komplex szolgáltatásnyújtási igény és elvárások elérhetőségét a mindenkori megrendelők számára.

A MÁV IK Kft. egyéb tevékenységei egyfajta „kirándulásoknak” tekinthetők olyan területekre, amelyek akár önállóvá is tudnak válni. Ilyen a vasúti és egyéb tehergépkocsi-takarítás, munkásszálló-üzemeltetés, takarítási tevékenység, szobaasszonyi szolgálat stb. (Az üzemeltetői tevékenységeket részleteiben a túldoldali táblázat foglalja össze.)

Napjainkra már kialakult a társaságnál a belső szolgáltatási rendszer, így a mindenkori megrendelő egy partnerrel, az üzemeltetés-vezetéssel tartja a kapcsolatot. A többi MÁV IK Kft.-üzletág a szervezetileg is teljesen függetlenné vált üzemeltetés-vezetés felé tartozik beszámolni és adatokat szolgáltatni, valamint elszá-

molni. Az üzemeltetés-vezetés egyik legkiemeltebb feladata az ellenőrzés a belső szolgáltatások – például: komplex műszaki üzemeltetés – tekintetében is.

Országos hálózatban

A MÁV IK mintegy 1860 alkalmazottjának körülbelül 13 százaléka felsőfokú végzettségű; munkájukat közel ugyanennyi középfokú végzettségű szakember segíti. Műszaki munkatársaik létesítménygazdálkodói, ingatlankezelői, műszaki ellenőri, valamint felelős műszaki vezetői képesítéssel rendelkeznek. A munkavégzéshez szükséges számítástechnikai hátteret országos intranetrendszer támogatja, ennek szerves része a diszpécserközpont. Innen működtetik az üzemeltetett fűtési rendszerek épületfelügyeleti rendszereit. A budapesti központon kívül hat területi főmérnökséggel rendelkeznek (Debrecenben, Miskolcon, Pécsen, Szegeden, Szombathelyen és Záhonyban), és összesen mintegy ötven telephelyet tartanak fenn, amelyek behálózák az országot. 250 szolgálati gépkocsi és 13 speciális emelőgép segíti a szükséges munkákat elvégzését.

A társaság által használt erőforrások legálisak, legyen az emberi vagy technikai. Tevékenységüket belső szabályzatok és utasítások, eljárási szabályok teszik követhetővé, kiszámíthatóvá és ellenőrizhetővé. Különösen fontos az adatvédelem és a titoktartás.

A megrendelő igényeinek kiszolgálása mellett nagy súlyt helyeznek a természeti és a társadalmi környezet védelmére is. Ezt kívánják garantálni az MSZ EN ISO 9001 és 14001 minőségirányítási és környezetközpontú irányítási szabványoknak megfelelő minőségügyi rendszer többéves működtetésével, valamint az AQAP 110/120/130/160 NATO szabvány 2005. évi bevezetésével.

(FM-összefoglaló)

Az üzemeltetés felépítése a MÁV Ingatlankezelő Kft.-nél

ÜZEMELTETÉSVÉZETÉS – MENEDZSMENTSZOLGÁLTATÁSOK

Műszaki üzemeltetés

Általános tűzvédelmi feladatok

- részvétel tűzvédelmi ellenőrzésen, szemléken
- ellenőrzik a tűzvédelmi ellenőrzés, ill. a hatóság megállapításainak, határozatainak végrehajtását
- tűzjelző berendezések időszakos tesztelése
- rendszeres tűzvédelmi kiüritési gyakorlat megszervezése
- tűzvédelmi naplók, dokumentumok vezetése és nyilvántartása
- kézi tűzoltó készülékek vizsgálata
- tűzcsapok és tűzcsapszerek karbantartása

TMK

- az ingatlanhoz kapcsolódó teljes működtetési rendszer állapotvizsgálata
- vilámos tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálatok
- kazánok teljes karbantartása

Hibaelhárítás

- rendelkezésre állási idő betartása
- azonnali veszélytelenítés

Építészeti feladatok

- festés, felületkezelések ellenőrzése
- padló, falburkolatok ellenőrzése
- vízszigetelés ellenőrzése
- nyílászárók, árnyékolószervezetek ellenőrzése
- feliratok, táblák ellenőrzése

Épületgépészeti feladatok

- vízellátó berendezések ellenőrzése
- szennyvízelvezető berendezések ellenőrzése
- klímaberendezések ellenőrzése
- felvonók ellenőrzése
- fűtőtestek ellenőrzése

Épületvillamossági feladatok

- világítótestek ellenőrzése
- kapcsolók ellenőrzése
- biztonsági-, menekülési jelzők ellenőrzése
- szünetmentes berendezések ellenőrzése
- tűzjelzők ellenőrzése
- érintés- és villámvédelem

Fűtési feladatok

- téli időszakban megfelelő hőmérséklet biztosítása
- nyári szünetelés alkalmával TMK feladatok
- kazánok, bojlerok működésének ellenőrzése
- beállítások ellenőrzése
- csőhálózat ellenőrzése
- légtechnikai, hűtési feladatok
- biztosítandó a helyiségekben előírt és szabályozott légcseré
- berendezések, ventilátorok és egyéb alkotórészek folyamatos ellenőrzése
- előírásoknak megfelelő karbantartás végzése
- gondoskodni a légszűrők cseréjéről, tisztításáról

Javaslattevél

- a gazdasági változtatásokra, racionalizálásra

Jelentések, teljesítések

- jelentésrendszerek kidolgozása
- naplók vezetése
- munkafelvétel, különböző munkák megrendelése
- hibafelvétel, panaszok rögzítése
- rendkívüli rendszerleállások azonnali jelentése;

Adminisztráció

- nyilvántartások naprakész vezetése
- szoftverek alkalmazása

Anyaggazdálkodás

- beszerzés
- raktárkezelés;

Mérőműszerek leolvasása (közműszolgáltatás)

- gázmérő leolvasása
- árammérő leolvasása
- vízmérő leolvasása
- közműszolgáltatókkal fennálló szerződések folyamatos felülvizsgálata
- vezérlő berendezések karbantartása
- ajtók, szelepek, sorompók

Nem műszaki üzemeltetés

Kapcsolattartás

- a területen lévőkkal • bérlőkkel • megbízókkal • diszpécserrel • közüzemi egységekkel • alvállalkozókkal • végrehajtó személyzettel

Bérlőnyilvántartás, -kezelés

- a bérleményekkel kapcsolatos bérbeadói kötelezettségek nyilvántartása
- a bérlő területfelhasználási problémáinak kezelése

- nem szerződészerű használat észrevétele a bérelt terület egészéhez viszonyítva
- bérlők részéről felmerülő engedélykérek elbírálása

Költözésmenedzsment

- bérlemények átadása és visszavétele
- Őrzés-védelem, biztonsági szolgálat
- MÁV Vasút Kft. ellenőrzése

Költségtervezés

- a rendszeres szolgáltatásokra vonatkozó költségvetés készítése
- az üzemeltetési költségek havi állapotának összevetése a tervszámmal

Költségvetés követése

- figyelemmel kísérni a rendelkezésre álló pénzforrást
- javaslatot tenni a költségvetés kialakítására
- javaslatot tenni a költségvetés módosítására
- gazdaságossági vizsgálatok elvégzése

Irattározás

- az ingatlan üzemeltetésével és kezelésével kapcsolatos bizonylat, számla és irat irattározása

Dohányzóhelyiség kijelölése

Takarítás

- hulladékgyűjtők és hamutartók kiürítése és tisztítása
- padlók felmosása, mosdók, WC-kagylók kimosása
- szagtalanítás, vízkötelenítés
- csempék, tükrök, ajtók, kilincsek tisztítása
- fűtőtestek, lépcsőkorlátok, felvonók tisztítása
- szaniter-árak feltöltése
- nagytakarítás

Javaslattevél

- takarítás racionalizálására, gazdaságossági változtatásokra

Kert- és növénygondozás

- zöldterületek, parkok fenntartása és gondozása
- növényültetés, gallyazás, lombgyűjtés igény szerinti kialakítása
- az elvégzett munka ellenőrzése, teljesítésigazolás kiállítása
- beltéri és kültéri növényzet ápolása, locsolása
- gyomtalánítás, fűnyírás

Hőeltakarítás, síkosságmentesítés

- közlekedési felületekről hőeltakarítás, jégmentesítés
- szóróanyagok beszerzése

Hulladékkezelés

- kommunális szemét elszállítása

Rágcsáló- és rovarirtás

- kártevőmentesítés

Belépőszőnyegek

- szennyfogó szőnyegek nedves tisztítása, cseréje

Rendszeres ellenőrzések

- végrehajtás ellenőrzése
- objektum folyamatos ellenőrzése, felülvizsgálata;
- számlák ellenőrzése, igazolása

Jelentések, teljesítések

- jelentésrendszerek kidolgozása
- naplók vezetése
- munkafelvétel, különböző munkák megrendelése
- hibafelvétel, panaszok rögzítése

Adminisztráció

- nyilvántartások naprakész vezetése
- szoftverek alkalmazása

Dokumentációk kezelése

- területek kimutatása
- változások átvezetése
- bérelt terület kimutatása
- bútorok elhelyezése, leltárkészítés
- parkolóhelyek nyilvántartása

Ingatlan átadás-átvétel

- birtokbaadási jegyzőkönyv előkészítése
- ingatlan átvételi adatlap elkészítése
- dokumentum átvételi adatlap elkészítése
- kulcs átadás-átvétel
- vagy-onleltárak felvétele
- hiba- és hiányfelvétel