

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ АНДРОНЬЕВСКАЯ»

Юридический адрес:

109 544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 17, этаж 5. офис 507

ОГРН 1217700435688

ИНН 909074425/ КПП 770901001

Генеральный директор: Алехин Роман Григорьевич



АВТОМАТИЗАЦИЯ ОТРАСЛЕВЫХ БИЗНЕС ПРОЦЕССОВ СФЕРЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АВТОМАТИЗАЦИЯ ОТРАСЛЕВЫХ БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ СФЕРЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

Система автоматизации процессов эксплуатации недвижимости и инженерных систем выполняет функционал контрольного и надзорного органа в дополнение к персоналу, принимающему ключевые решения в компании. Не секрет, что разъездной персонал, выполняющий работы по ремонту оборудования способом передвижения по местности на разном удалённом расстоянии и стационарный (персонал, находящийся на объекте, наполненном сложным техническим оборудованием, с привязкой к зданию) является сложно контролируемым персоналом. По многолетней практике на 3 единицы рабочего персонала требуется один администрирующий их специалист, который занимается распределением заявок и контролем работы. В современном мире высоких технологий и скоростного интернета нам удалось минимизировать административный (контролирующий) персонал. Сейчас на 30 единиц рабочих специальностей приходится только 2 администратора. Это стало возможным благодаря грамотному подходу к описанию процессов и автоматизации, а также с помощью внедрения смартфонов с предустановленным ПО и автоматизацией для дистанционной связи.



Бэкофис (удаленный административный персонал)

С помощью системы в состоянии контролировать сотрудников второго порядка (администраторов рабочих), которые руководят процессом и рабочими на месте. То есть мы создали двухступенчатый контроль работы с помощью алгоритмов и роботов.

Контроль рабочих и контроль их администраторов.

Смарт-процессы, интегрируемые в знания бэкофиса и инженеров дают возможность

проводить удаленные работы без присутствия узкоспециализированного сотрудника на месте работы, в этом помогает дополнительное оборудование, интегрированное в систему автоматических бизнес-процессов. Одним из примеров такого оборудования может служить смартшлем (рисунок), оснащенный смартфоном в котором предустановлена система процессного управления для дистанционной телеинженерии.

Итогом внедрения системы автоматизации эксплуатации стало сокращение операционных

затрат и затрат на фонд оплаты труда на 40% от первоначальных до внедрения системы автоматизации без потери качества услуг.

Тем самым компания стала одной из самых конкурентоспособных на рынке и менее чем за 2 месяца после полного внедрения всех модулей получила в свой кейс более 100 000 м2 недвижимости в обслуживание.

Система позволяет уйти от зависимости сотрудников «который знают объект» и «без них ничего работать не будет» к автоматической интеграции управления сотрудниками и единому удаленному центру контроля с автоматизированной и оцифрованной базой данных объекта.

Система автоматизации реализована на российском программном обеспечении Битрикс24 с помощью партнёра - компании Вайсмарт Инвент.

В описании процессов использовались таблицы Excel и Visio визуализация.

Срок внедрения одного бизнес-процесса составлял 2 месяца.

Шлем смартинженера

Что позволяет реализованная система автоматизации отраслевых процессов эксплуатации?

Ниже приведены основные направления, которые уже удалось реализовать



Какие задачи эффективно решать

- *Управление и контроль мобильных сотрудников*
- *Техническое обслуживание и ремонт оборудования*
- *Управление обслуживанием недвижимости*
- *Задачи строительного контроля в привязке к планам помещений*
- *Автоматизация диспетчерских служб в компаниях с мобильным персоналом*
- *Переход на электронные сервисные акты с бумажных*

ОСНОВНЫЕ МОДУЛИ СИСТЕМЫ



ЗАЯВОЧНАЯ СИСТЕМА



ПЛАНОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



«ПАСПОРТ» ОБЪЕКТА



СКЛАД И ЛОГИСТИКА

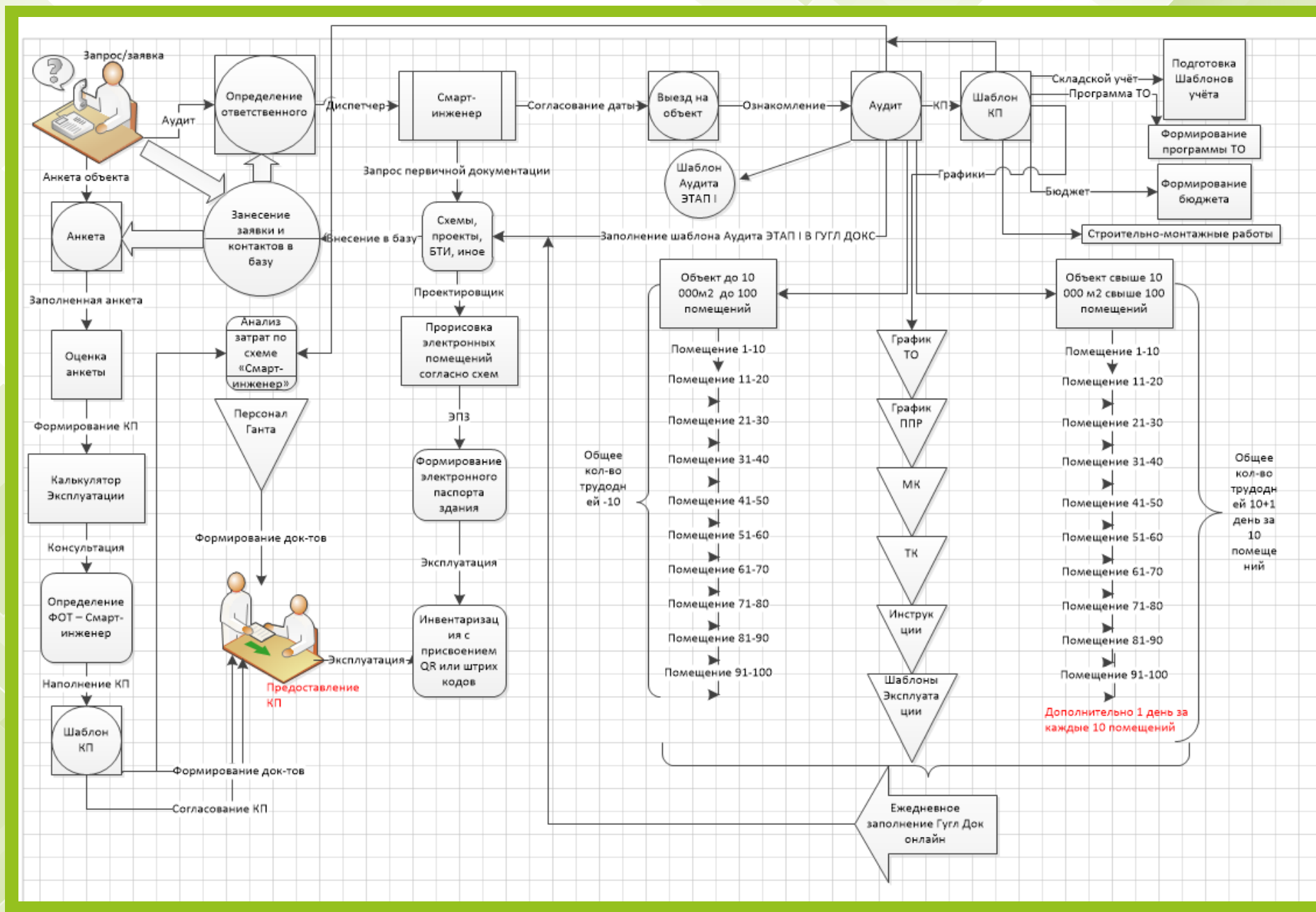


ПЕРСОНАЛ



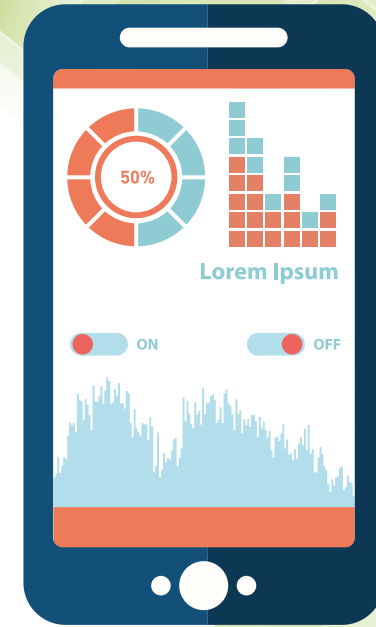
ОТЧЕТЫ И АНАЛИТИКА

Заявки. Модуль автоматизации клиентских заявок, обращений, запросов и технической поддержки.

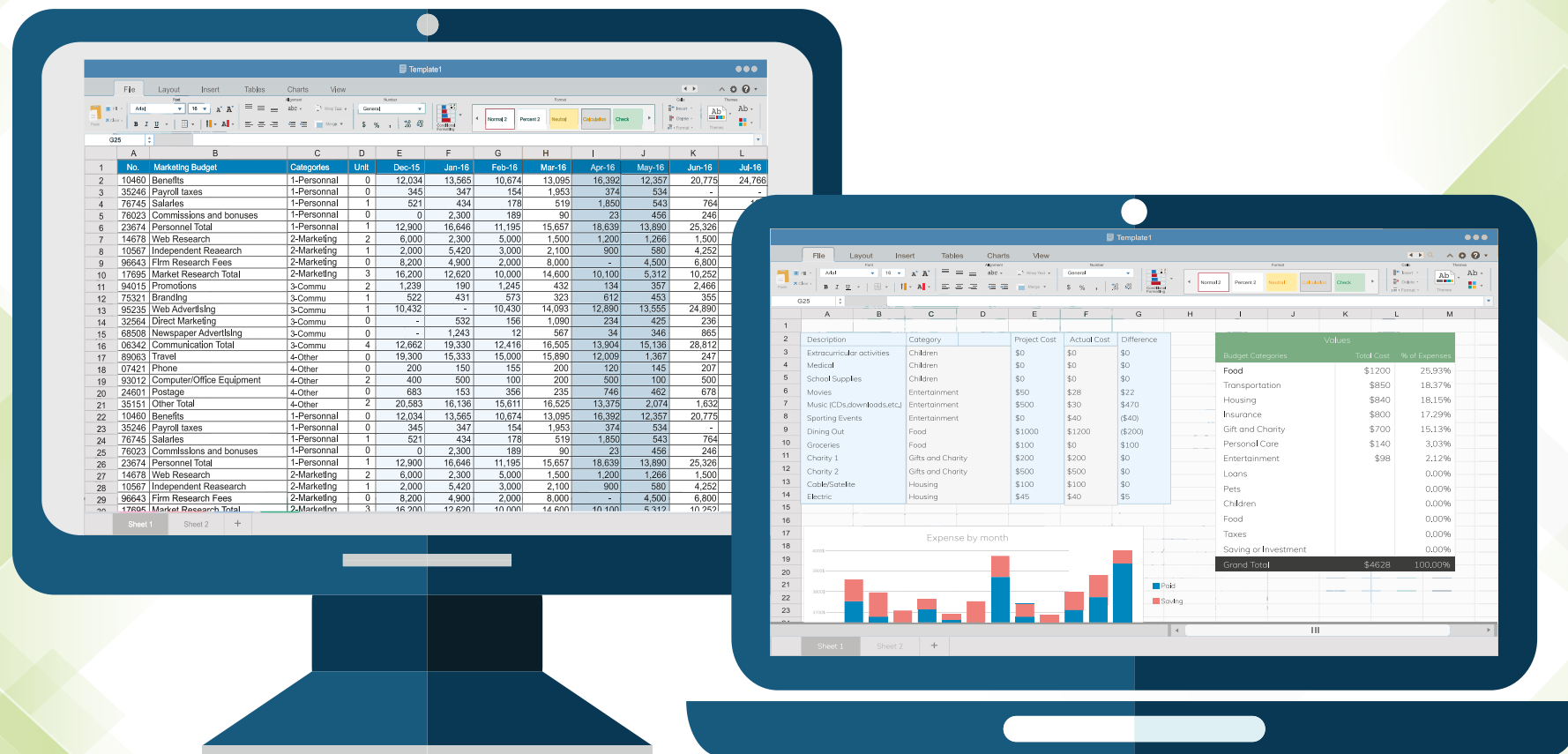


Заявочная система:

- Журнал плановых заявок
- Карточки заявки и наряд
- Бланки печатных форм документов
- Отчеты по выполнению заявок
- Оповещение (в системе, по почте , по SMS)
- Интерфейс для арендаторов и заказчиков
(в т.ч. WEB браузере, мобильном приложении)

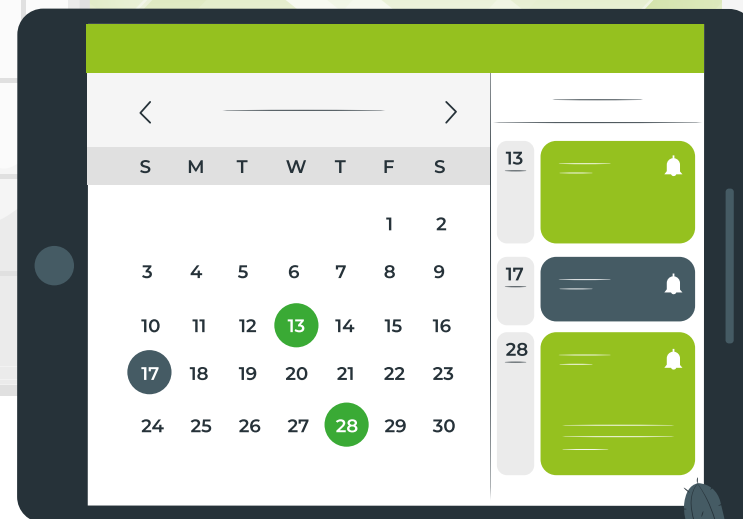


Регламенты обслуживания



Плановое обслуживание

- Выбор режима плановых работ от простого к сложному
- Автоматический расчет графиков ППР
- Генерация заявок на полное обслуживание
- Заполненные бланки графика ППР
- Отчеты план-факт выполнения ППР
- Настройка оповещений о наступлении сроков плановых работ



Паспорт объекта

- Структура всех элементов объекта недвижимости
- Карточки объектов, помещений, оборудования
- Состав оборудования по инженерным системам
- Регламенты обслуживания оборудования
- Техническая и эксплуатационная документация



Склад и логистика

- Поддержка всех складских операций;
- Учет списаний материалов по нарядам на работу;
- Заказ ТМЦ с отслеживанием статуса;
- Оформление первичной учетной документации;
- Отчеты по складу, движению материалов, расходам на обслуживание;
- Возможность закрепления ТМЦ за сотрудниками;
- Автоматическое отслеживание неснижаемых остатков

ОТРАСЛЕВОЙ МАРКЕТПЛЕЙС РАСХОДНОГО МАТЕРИАЛА

Расходные материалы

- Мелр для мытья стёкол
- Акварезалт 1010
- БИБЕР 43001 Карандаши строительные
- Бондаж кабельный KEW KB 4,8*160 черн
- Бочонок Ду 15 6/к
- Валик меховой 230 мм
- Ветошь
- Вилка "евро" боковой ввод белая
- Выключатель автоматический однофазны
- Гайка M10 шестигранная, оцинкованная
- Галоши диэлектрические
- Герметик силиконовый Mastertex U белый**
- Заглушка 1.1/2" BP 16 бар, t - 120°C нике
- Заклёпка вытяжная алюминиевая 3,2x18x
- Скоба для трубы D=20
- Чистящая жидкость
- Чистящая жидкость для теплообменника

Аккумулятор 7,0 А/ч DELTA (Позиция номенклатуры)

[Главное](#) [История изменения статусов](#) [Состояния процессов](#)

Записать и закрыть

Иконка документа

Иконка карандаша

Иконка файла

Еще

?

Наименование : Аккумулятор 7,0 А/ч DELTA

Артикул : 78454122

Вид : Оборудование

Страна происх.: КИТАЙ

Ед. изм.: шт

Ставка НДС: 18%

Цена: 1 000 000



Свинцово-кислотные аккумуляторы DELTA HR (HRL) изготовлены специально для использования в источниках бесперебойного питания (UPS). Аккумуляторные батареи Delta HR отличаются повышенной энергоотдачей и оптимизированы для работы в циклическом режиме.

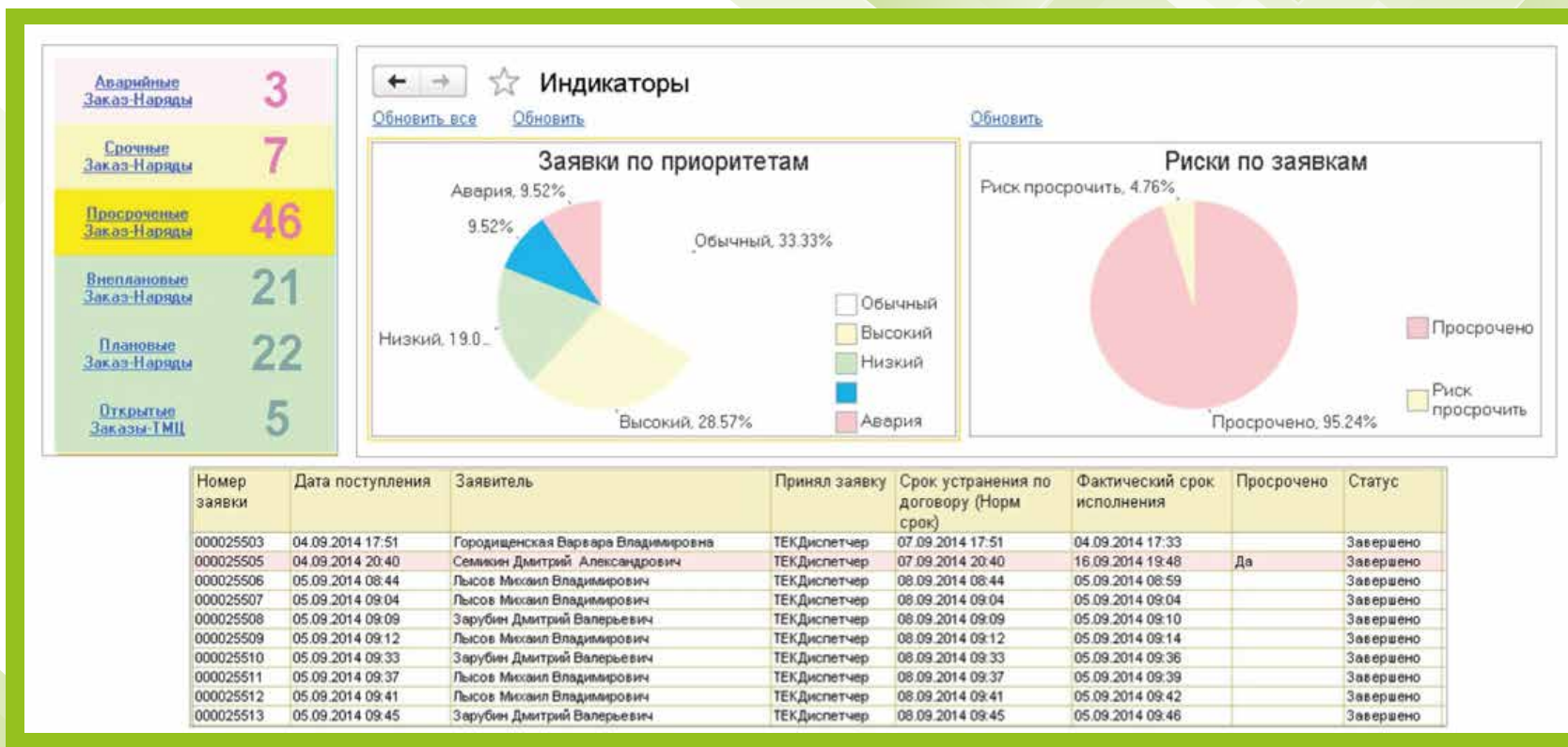
Персонал

- Автоматизация заявок и контроль передвижения методом GPS навигации, предустановленной в системе автоматизации.

Отчёты

- Ежемесячная или по выбору даты автоматическая подгрузка отчета поступивших заявок, заявок в работе, заявок исполненных или просроченных.

Аналитика по заявкам



Задачи инженерной службы

- Контроль второго уровня, позволяющий автоматизировать процесс работы персонала. Прилагается видеоинструкция интеграции данного модуля.

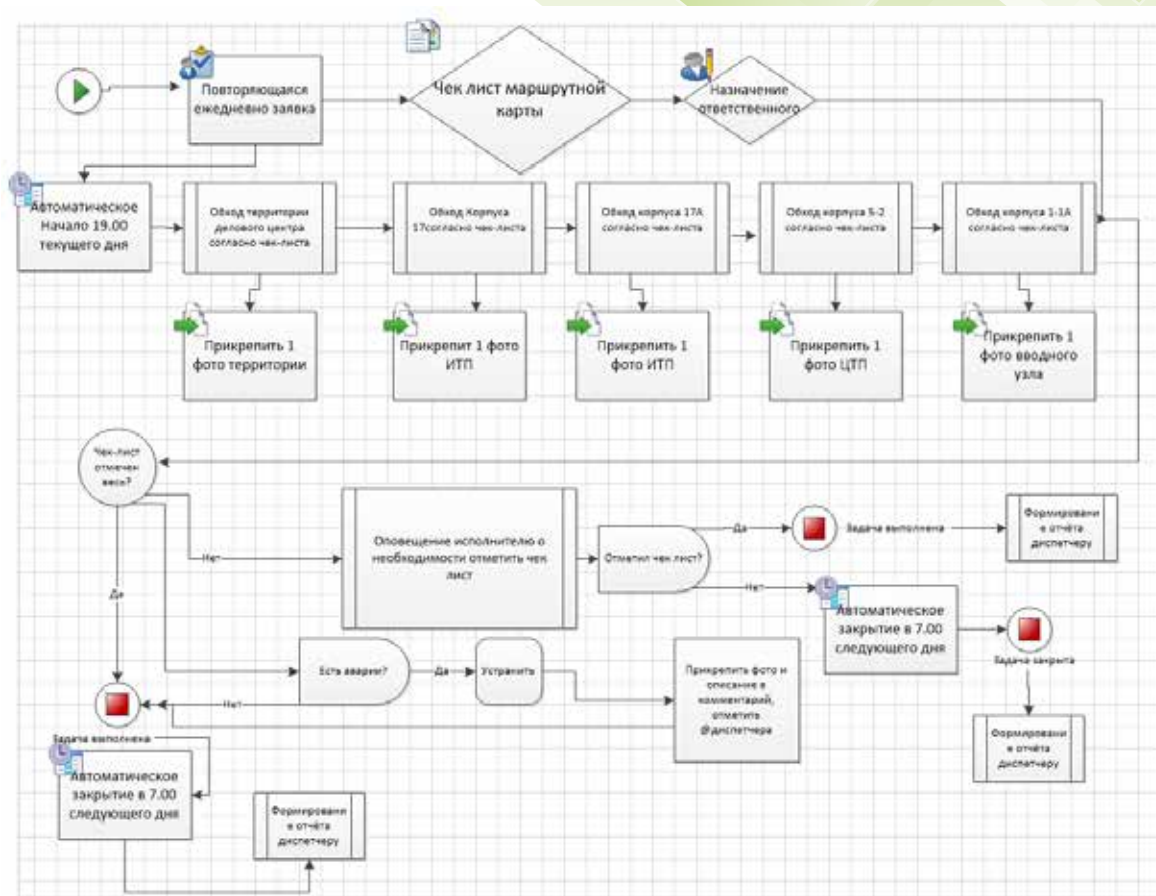
Маршрутные карты

- Маршрутные карты. Ежедневные повторяющиеся обходы персоналом для контроля объекта и инженерных систем. Администратор объекта изучает объект и определяет самые сложные места, которые необходимо посещать на постоянной основе для предупреждения аварийных ситуаций и возможных ущербов.

Описание процесса

п/п	Действие	Периодичность	Источник	Результат
1	в 19.00 начало заявки	Ежедневно	График дежурств	Оповещение дежурному по графику смены
2	Ознакомиться с чек-листом	Ежедневно	Чек-лист в теле заявки	Дежурный ознакомлен
3	Нажать "Начать выполнение"	Ежедневно	Дежурный смены	Запуск задачи
4	Начало обхода	Ежедневно	Дежурный смены	Прикрепить обзорное фото территории
5	Продолжение обхода	Ежедневно	Дежурный смены	Прикрепить обзорное фото ЦТП корпус 2-5
6	Продолжение обхода	Ежедневно	Дежурный смены	прикрепить обзорное фото ИТП корпус 17
7	Продолжение обхода	Ежедневно	Дежурный смены	прикрепить обзорное фото ИТП корпус 17А
8	Продолжение обхода	Ежедневно	Дежурный смены	прикрепить обзорное фото вводного узла корпус 1-1А
9	Окончание обхода	Ежедневно	Дежурный смены	начать отмечать чек-лист
10	Отмечать чек-лист согласно маршрутных карт	Ежедневно	Дежурный смены	Чек-лист отмечен
11	Обнаружена авария	Ежедневно	Дежурный смены	Устранить
12	Устранить не возможно	Ежедневно	Дежурный смены	Прикрепить Фото в виде комментария, отметить диспетчера.
13	Устранено	Ежедневно	Дежурный смены	Прикрепить фото ДО/После добавить краткое описание
14	Завершить закрытие чек-листа	Ежедневно	Дежурный смены	завершено
15	Нажать "завершить выполнение"	Ежедневно	Дежурный смены	завершено
16	Заявка закрыта	Ежедневно	Битрикс24	заявка закрыта
17	Не завершено закрытие чек-листа	в 4 утра	Битрикс24	Напоминание о заявке
18	Не завершено закрытие чек-листа	в 7 утра	Битрикс24	Автоматическое закрытие с пингом о просрочке
19	Автоматическое закрытие с пингом о просрочке	в 9 утра	Битрикс24	Отчет диспетчеру
20	Заявка закрыта	в 9 утра	Битрикс24	Отчет диспетчеру
21	Не нажато "завершить выполнени"	в 7 утра	Битрикс24	Автоматическое закрытие с пингом о просрочке
22	Автоматическое закрытие с пингом о просрочке	в 9 утра	Битрикс24	Отчет диспетчеру
23	Пауза до 19.00			
24	в 19.00 начало заявки	Ежедневно	График дежурств	Оповещение дежурному по графику смены

Пример маршрутной карты



ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА №
проведения технического обслуживания воздушным клапанам (ДК, шиберы, диффузоры, вент. решётки)
и воздуховодам общеобменных вент. систем

№ п/п	Перечень операций, проводимых при выполнении технического обслуживания и ремонтов	Расходные материалы	Инструмент	Трудозатраты, чел./час.
Техническое обслуживание – 5 (ТО-5) воздуховода. Периодичность 1 раз в 12 месяцев.				
1.	Провести очистку внешних поверхностей воздушных клапанов и воздухопроводов (далее по тексту – Оборудование).	Чистая ветошь.	Пылесос.	0,05 ¹ на 10 ед.
2.	Проверить состояние регулирующих элементов воздушных клапанов на соответствии их положения наладочным меткам.	Моющее средство.	Щетка-сметка	
3.	Проверить на герметичность фланцевые соединения Оборудования.	Герметик. Резина	Пылесос.	
4.	Произвести проверку надёжности крепления Оборудования.	листовая, асбестовый шнур.	Кисть малярная.	
5.	Произвести проверку состояния окрасочного покрытия и при необходимости восстановить.	K-flex.		
6.	Произвести проверку состояния теплоизоляции и при необходимости восстановить.	Клей 88.		
7.	восстановить.			

Контроль доступа на объект

Этап 1 – получение письма уведомления

Этап 2- работа подрядчика

