



STRABAG Property and Facility Services, s.r.o.

Poskytovateľ komplexných služieb Facility Management-u

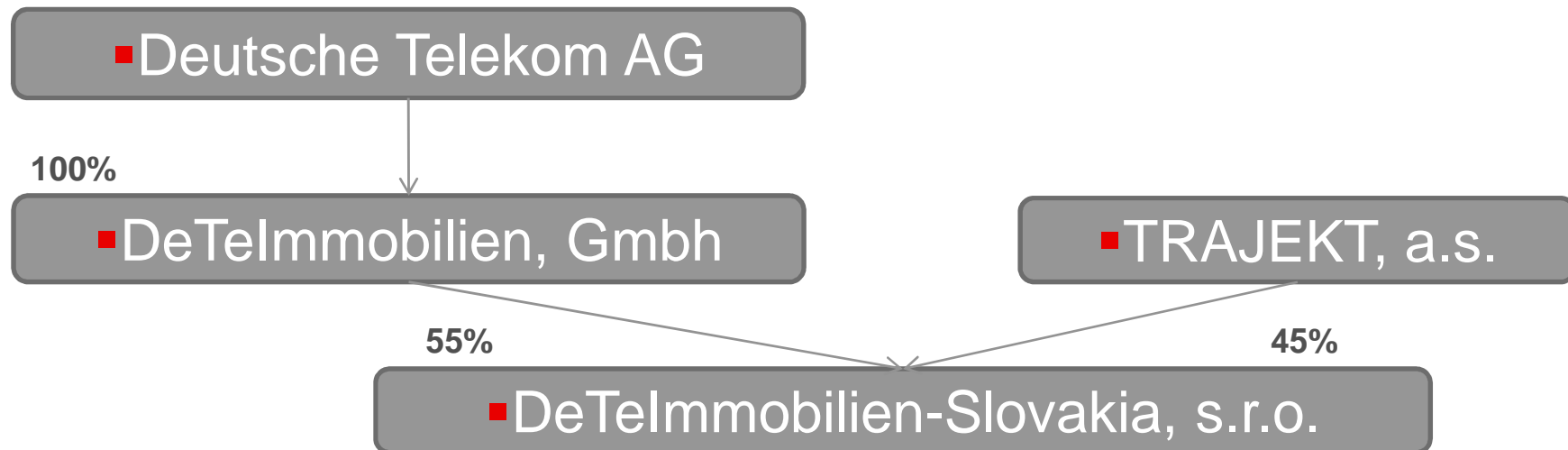
Predstavenie spoločnosti

STRABAG

DeTelmmobilien-Slovakia, s.r.o.

Vznik

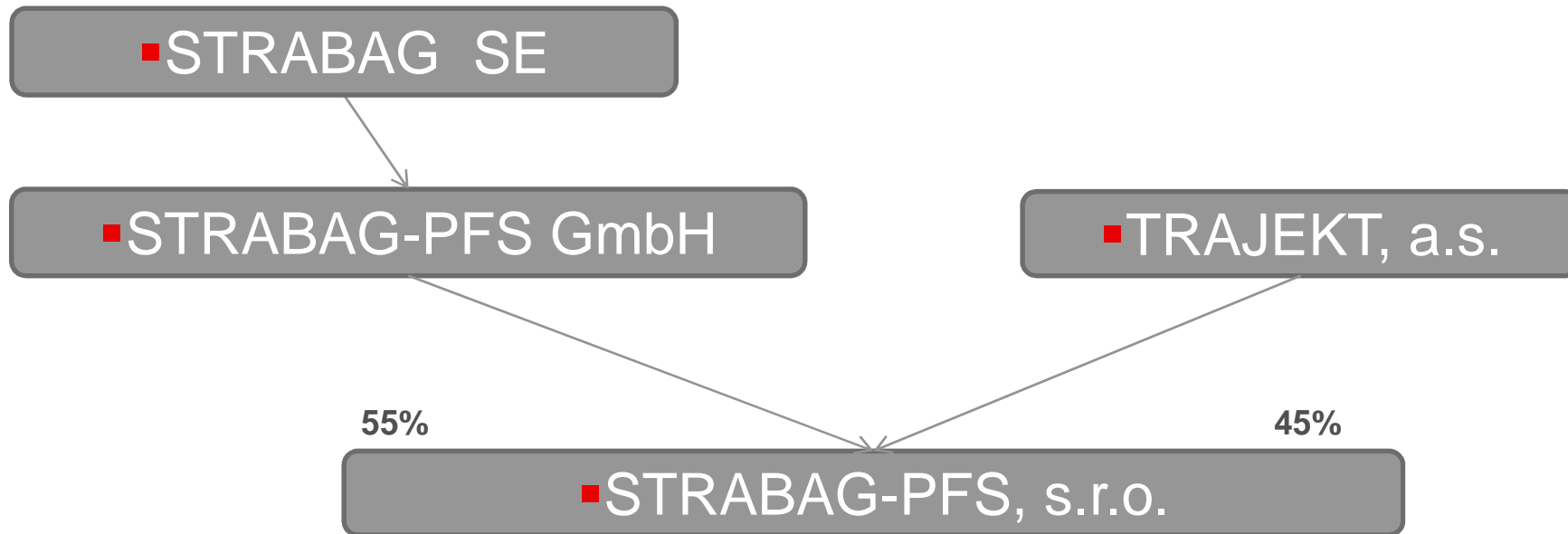
- DeTelmmobilien-Slovakia, s.r.o. bola založená ako SPV pre outsourcing služieb facility managementu zo spoločnosti Slovak Telekom a je nástupcom Sekcie manažovania nehnuteľností a interných služieb ST formou prevzatia všetkých zamestnancov.
- Víťazom tendra sa stala spoločnosť DeTelmmobilien, GmbH, ktorá deklarovala založenie SPV ako spoločný podnik so slovenským subjektom – Trajekt a.s.



STRABAG Property and Facility Services s.r.o.

Rebranding

- DeTelImmobilien Slovakia, s.r.o. zmenila meno na STRABAG Property and Facility Services s.r.o. po akvizícii materskej spoločnosti v Nemecku firmou STRABAG SE v roku 2008



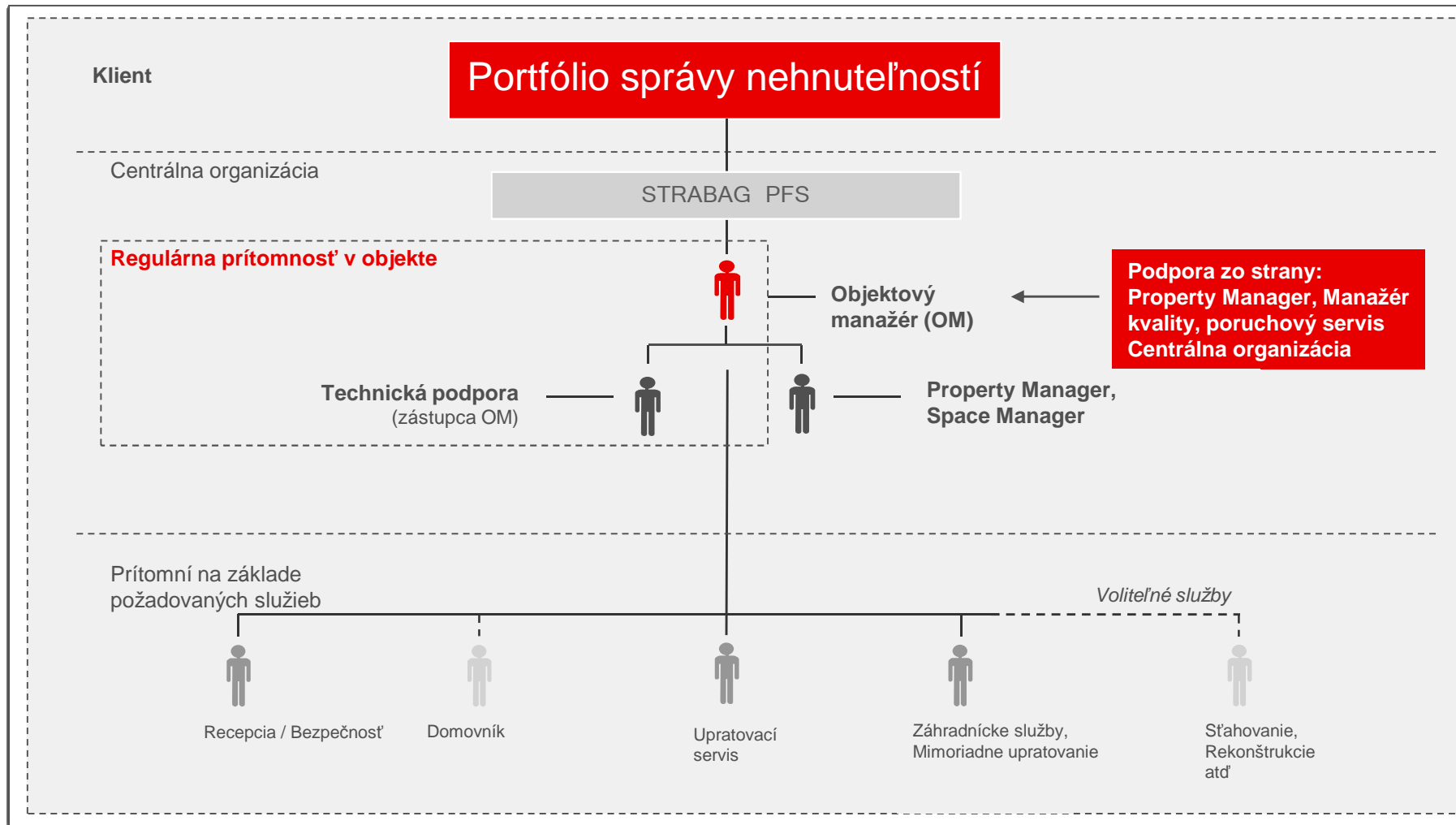
Naše služby

STRABAG PFS ponúka pre každé zadanie to správne riešenie

Real Estate Management		Facility Management	
<ul style="list-style-type: none"> Nákladový manažment ■ Správa nájomných zmlúv ■ Vedenie účtovníctva pre objekty ■ Správa nehnuteľností ■ Daňové poradenstvo ■ 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Služby požiarnej a civilnej ochrany ■ Plánovanie, zabezpečenie projektovej dokumentácie, stavebný dozor ■ Revízie, údržby, opravy ■ Poruchový servis ■ Total Service management ■ Optimalizácia spotreby energií 	
Komerčný Facility Management		Technický Facility Management	
Real Estate Management		Infraštruktúrny Facility Management	
<ul style="list-style-type: none"> Aktívne a pasívne nájom ■ Optimalizácia priestorov ■ Výber lokalít ■ Poradenstvo ■ Relokačný manažment ■ Zastupovanie nájomníkov ■ Due diligence ■ 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Upratovacie a záhradnícke služby ■ Recepčné a bezpečnostné služby ■ Likvidácia odpadov a ochrana životného prostredia ■ Komplexné poštové a registratúrne služby ■ Kopírovacie a tlačové služby ■ Parkovacie služby ■ Administrácia telefónnych služieb 	

Stratégia správy nehnuteľností

Servisná organizácia



Stratégia správy nehnuteľností

Implementácia

Fáza I	Fáza II	Fáza III	Fáza IV
Príprava projektu	Transfer údajov	Príprava na prevádzku	Bežná prevádzka
<ul style="list-style-type: none"> • Kick-off meeting pre všetkých účastníkov projektu • Popis projektu • Definícia úloh a zodpovedností • Pridelenie úloh • Zber údajov o budove • Projektová organizácia • Návrh zmluvy 	<ul style="list-style-type: none"> • Zber technických údajov • Analýza dostupných údajov • Akčný plán • Vymenovanie objektového manažéra • Príprava presného časového plánu • Stratégie prevádzky • Príprava stratégie budgetu • SLA • Poruchový manažment • Reportingový systém 	<ul style="list-style-type: none"> • Paralelná prevádzka • Tréning zamestnancov • Zriadenie pracovísk (kancelárie, šatne, atď.) • Informácia užívateľom budov 	<ul style="list-style-type: none"> • Bežná prevádzka • Vyhodnotenie výsledkov projektu • Vyhodnotenie účastníkov projektu • Report • Jour Fix (pravidelné stretnutia) • Pravidelné vyhodnocovanie kvalitatívnych ukazovateľov • Stanovenie eskalačného procesu
Implementačná fáza			Bežná prevádzka

Naša záruka

STRABAG PFS zaručuje Váš úspech.



Efektivita

Chcete mať istotu, že **vysokokvalitné služby** budú garantované **pre všetky podporné oblasti** Vašej činnosti.

Nájdeme pre Vás integrované riešenia a poskytneme komplexné služby po celom Slovensku. Pomocou štandardizovaných procesov garantujeme vysokú kvalitu služieb.

Koncentrácia

Chcete sa **venovať** Vášmu **core businessu**.

Sledujeme ten istý cieľ. Od výberu lokalít až po uzavretie nájomnej zmluvy zaručujeme bezporuchový chod Vašej nehnuteľnosti.

Naša záruka

Poskytovateľ komplexných služieb pre všetky Vaše potreby spojené s nehnuteľnosťou.



Ekonomická efektívnosť

Želáte si, aby Vaša nehnuteľnosť bola prevádzkovaná **ekonomicky**.

Používame náš technický know-how, obchodné znalosti a manažérske skúsenosti, aby sme znížili Vaše náklady a zvýšili Vašu spokojnosť.


Profitabilita

Chcete garantovať **profitabilitu** Vašej **nehnutel'nosti**.

Garantujeme profitabilitu prostredníctvom inovatívnych prístupov, profesionálneho prevádzkovania a strategického manažovania Vašej nehnuteľnosti.

Príklad – Analýza - audit nehnuteľností

Prínos STRABAG PFS

Cieľ	Východiskový stav
<ul style="list-style-type: none">❖ Získať komplexný prehľad o nehnuteľnostiach❖ Zjednotiť evidenciu nehnuteľného majetku❖ Zistiť nesúlady v evidencii oproti skutkovému stavu	<p>Východiskový stav databáz nehnuteľného majetku je neprehľadný</p> <ul style="list-style-type: none">➤ nehnuteľný majetok je evidovaný vo viacerých samostatných databázach navzájom neprepojených,➤ databázy neobsahujú jednotné dáta, chýbajú údaje a informácie, ktoré by mohli prepojiť jednotlivé databázy do jedného celku.
	<h3>Výsledok</h3> <p>Jednotná databáza nehnuteľného majetku obsahujúca:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ údaje z účtovnej databázy, databázy katastra nehnuteľností, daňovej sústavy, objektovej databázy, databázy nájomných zmlúv▪ návrh riešení zistených nesúlado

Príklad – Real Estate Management

Prenajatá nehnuteľnosť: Naša metóda – Váš benefit!

Situácia	Riešenie
<p>Chcete rentabilne prenajať voľné priestory vo Vašich budovách, alebo naopak, hľadáte voľné priestory, ktoré by vyhoveli Vašej firemnej stratégii.</p>	<p>Radíme prenajímateľom pri hľadaní solventných nájomcov, aby sme im pomohli zaistiť dlhodobé výnosy pomocou efektívnych služieb a prevzatím manažérskych aktivít.</p> <p>Radíme nájomcom na základe našich znalostí trhových podmienok a vyberáme na mieru šité riešenia – za najlepších podmienok.</p>
	<h3 data-bbox="1032 922 1137 962">Fakty</h3> <p>V súčasnosti spravujeme cca. 530.000 m² podlahovej plochy na Slovensku.</p>

Príklad – Komerčný REM: Správa nájomných zmlúv

Nájomná agenda: Naša metóda – Váš benefit!

Situácia	Riešenie
<p>Chcete rentabilne prenajímať voľné priestory vo Vašich budovách a efektívne viesť správu nájomných zmlúv s Vašimi nájomníkmi tak, aby vyhoveli Vašej firemnej stratégii.</p>	<p>Vedíme evidenciu, riadime nájomné vzťahy a riešime problémy spojené s Vašimi nájomníkmi vo Vašom mene s cieľom zaistenia dlhodobých výnosov a zároveň Vám umožnili venovať sa Vášmu core businessu.</p>
	<p>Fakty</p> <p>V súčasnosti spravujeme cca. 2.000 nájomných zmlúv v mene našich klientov na Slovensku.</p>

Správa nájomných zmlúv

Obsah a jednotlivé úkony

- spravovanie a evidencia všetkých nájomných zmlúv,
- komunikácia s nájomcami a prenajímateľmi vo všetkých otázkach súvisiacich s nájomom,
- kontrola spôsobu užívania prenajatého priestoru nájomcom,
- sledovanie platieb nájomného a ostatných služieb,
- spracovanie podkladov pre stanovenie cien služieb spojených s nájomom, rozúčtovanie nákladov a vyúčtovanie preddavkov v zmysle platných právnych noriem ,
- komunikácia s nájomníkmi pri riešení pohľadávok po lehote splatnosti, opatrenia na elimináciu pohľadávok,
- predkladanie podkladov pre zaúčtovanie všetkých nájmov a služieb spojených s nájomom, schvaľovanie a zasielanie faktúr ,
- sledovanie skutočných nákladov za služby spojené s nájomom ,
- kontrola plochy priestorov minimálne 1x za rok, kontrola plnenia zmluvných podmienok, prehodnocovanie výšky poplatkov za nájomné a služby spojené s nájomom, zmeny v parametroch prenajatých priestorov, termíny skončenia zmluvy,
- riešenie nedodržavania dohodnutých zmluvných podmienok,
- poskytovanie správ o stave riešenia problémov z neplnenia nájomných zmlúv,
- vymáhania škody na majetku prenajímateľa alebo aplikovanie zmluvnej penalizácie,
- predkladanie návrhov na zrušenie nájomných zmlúv v prípade neplnenia zmluvných podmienok
- v prípade skončenia zmluvného vzťahu, zabezpečenie právnych aspektov ukončenia zmluvy, uvedenie prenajatých priestorov do pôvodného stavu, ak to bolo zmluvne dohodnuté, finančné usporiadanie zmluvného vzťahu, spracovanie a predloženie podkladov k účtovnému vysporiadaniu skončenia zmluvného vzťahu, spracovanie príslušných protokolov a zabezpečenie ich podpísania odovzdávajúcou a preberajúcou stranou ,
- zabezpečenie vysporiadania majetku evidovaného ako technické zhodnotenie prenajatého majetku počas nájmov,
- zabezpečenie účtovného usporiadania nehnuteľného majetku (vrátane majetku obstaraného ako technické zhodnotenie) v prenajatých priestorov po ukončení ich prenájmov.

Príklad – Relokačný manažment

Priestor: Naša metóda – Váš benefit!

Situácia	Riešenia
<p>Chcete optimálne riešenie pre Vaše priestorové potreby, optimalizovať využitie dostupného priestoru a súčasne zabezpečiť požadovanú produktivitu práce.</p>	<p>Analýzou Vašich pracovných procesov určíme Vaše priestorové potreby. Navrhujeme ideálnu lokalitu a vyjednáme výhodné nájomné podmienky. Určíme rozmiestnenie pracovísk a štruktúru nábytku. Prest'ahujeme Vašich zamestnancov do zariadených a funkčných priestorov bez toho, aby sťahovania malo negatívny dopad na produktivitu práce zamestnancov.</p>
	<h3 data-bbox="1032 858 1137 901">Fakty</h3> <p>Pre Slovak Telekom, a.s. sme vytvorili vyše 650 pracovísk a prest'ahovali ich zamestnancov v priebehu 3 mesiacov tak, že sťahovanie sa uskutočnilo v etapách vždy po víkendoch.</p> <p>Zabezpečili sme tiež relokáciu pre tak významných klientov akými sú: Slovenská sporiteľňa, a.s., Alcatel-Lucent Slovakia, a.s.</p>

Príklad – Optimalizácia priestorov

Priestor: Naša metóda – Váš benefit!

Situácia	Riešenia
<p>Chcete optimálne využiť dostupné priestory vo Vašej súčasnej a budúcej nehnuteľnosti, a súčasne zabezpečiť požadovanú produktivitu práce.</p>	<p>Optimalizujeme využitie priestorov na základe analýz potenciálu, plánovania a zaistenia efektivity. Takýto prístup zabezpečí požiadavky na priestor a náklady na pracovné miesta sa znížia. Súčasne dbáme na to, aby takáto optimalizácia vplývala pozitívne na produktivitu práce.</p>
	<h3 data-bbox="974 847 2011 911">Fakty</h3> <p>Naše skúsenosti potvrdzujú, že vo väčšine prípadov sa môže uskutočniť ďalšia optimalizácia o 25 až 35%.</p>


Príklad – Technický Facility Management

Operačný manažment: Naša metóda – Váš benefit!

Situácia	Riešenie
<p>Potrebujete vždy spoľahlivo fungujúce systémy, adekvátnu ventiláciu, klimatizáciu ako aj garanciu nepretržitého napájania pre Vašu technológiu. Očakávate pravidelný servis, ktorý je efektívny a diskrétny.</p>	<p>Kontrolovaním všetkých úloh spojených s manažmentom objektov Vám zaručujeme profesionálne a primerané revízie, údržby a opravy vo Vašej nehnuteľnosti.</p> <p>Pritom sledujeme náklady, zaručujeme kvalitu a bezpečnosť. S nami môžete mať jednu kontaktnú osobu pre všetky technické a infraštruktúrne záležitosti.</p>
	<h3 data-bbox="983 917 2013 975">Fakty</h3> <p>Máme skúsenosti s manažovaním 750 objektov s technickým a technologickým vybavením.</p>

Príklad – Služby PO a CO

Naše skúsenosti – Váš benefit!

Skutočnosť	Naše služby požiarnej ochrany
<p>Potrebuje zabezpečiť ochranu svojich zamestnancov v zmysle platnej legislatívy SR v oblasti požiarnej a civilnej ochrany.</p> <p>Zároveň tiež predísť penalizácii zo strany štátnej správy – do výšky až 1 mil. Sk a vyhnúť sa možným až niekoľko-miliónovým škodám, ktoré môžu vzniknúť v prípade nedodržania platných zákonov, noriem a nariadení SR.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Pravidelné kontroly a opravy a prehliadky protipožiarnych zariadení v zmysle platnej legislatívy,▪ Vypracovávanie a vedenie dokumentácie ochrany pred požiarmi,▪ Vykonávanie pravidelných školení PO, cvičných požiar. poplachov, spolupráca so štátnou správou.
	<h3 data-bbox="974 850 2011 911">Naše služby civilnej ochrany</h3> <ul style="list-style-type: none">▪ Vypracovávanie plánovacej dokumentácie a inej dokumentácie CO na kalendárny rok▪ Vypracovávanie plánu ochrany zamestnancov,▪ Organizovanie, riadenie a vykonávanie prípravy na CO, cvičné návčky evakuácie, spolupráca so štátnou správou.

Príklad – Upratovacie a záhradnícke služby

Naša metóda – Váš benefit!

Situácia	Riešenie
<p>Potrebujete rentabilne a účinne udržiavať Vaše administratívne priestory v prevádzkyschopnom a hygienickom stave.</p>	<p>Poskytujeme našim zákazníkom upratovacie a záhradnícke služby s cieľom čo najefektívnejšie zabezpečiť udržiavanie administratívnych priestorov vo výbornom hygienickom stave.</p> <p>Radíme na základe našich znalostí najnovších technológií a vyberáme na mieru šité riešenia – za najlepších podmienok.</p>
	<h3 data-bbox="974 909 2011 973">Fakty</h3> <p>V súčasnosti zabezpečujeme upratovacie služby pre cca. 530.000 m² podlahovej plochy na Slovensku.</p>


Príklad – Služby elektronickej podateľne a archivácie dát

Naše skúsenosti – Váš benefit!

Situácia	Riešenie
<p>Požadujete zaviest' systém evidencie listových zásielok a archivácie zasielaných a prijatých dát a dokumentov.</p>	<p>Zabezpečujeme vývoj, implementáciu, správu, poradenstvo a inštaláciu elektronickej podateľne a archivácie dát priamo vo Vašej spoločnosti.</p> <p>Takto zaručujeme bezpečnosť a plynulosť komunikačných procesov.</p>
	<h3 data-bbox="1032 863 1133 903">Fakty</h3> <p>V súčasnosti zabezpečujeme registratúrne služby a služby podateľne pre tak významných klientov akými sú:</p> <ul data-bbox="1032 1091 1464 1177" style="list-style-type: none">- Slovak Telekom, a.s.- T-Mobile Slovensko, a.s. <p>Nami ponúkané softwarové riešenie je zavedené vo viac ako 800 podnikoch a organizáciách.</p>


Príklad – Dátové centrum

Dostupnosť: Naša metóda – Váš benefit!

Situácia	Riešenie
<p>Požadujete plynulú prevádzku v takých citlivých oblastiach ako je dátové centrum.</p>	<p>Prevádzkujeme, udržujeme, monitorujeme a opravujeme Vaše systémy a vypracovávame plány na minimalizovanie porúch. Naša poruchová služba je k dispozícii 24/7 a naši špecialisti môžu rýchlo zasiahnuť priamo vo Vašom objekte a odstrániť ihneď a profesionálne všetky poruchy. Takto zaručujeme bezpečnosť kritických prevádzkových procesov.</p>
	Fakty
	<p>Pre dátové centrá sme schopní zabezpečiť až 99.9975% spoľahlivosť.</p> <p>Náš jedinečný know-how pochádza priamo z našej materskej spoločnosti, je najväčším správcom dátových centier v Nemecku.</p>

STRABAG PFS, s.r.o.

Celoslovenské pôsobenie

	Ústredie	Bratislava	
	Počet zamestnancov	257	
	V správe	<ul style="list-style-type: none">▪ 2.650 objektov▪ 650.000 m²	
	Obrat	cca 13 mil. EUR	
	Call Center	<ul style="list-style-type: none">▪ 24/7	

STRABAG PFS, s.r.o.

Referencie

Spoločnosti	Služby
<ul style="list-style-type: none">▪ SLOVAK TELEKOM, a.s.▪ SLOVNAFT, a.s.▪ HRIVIS DEVELOPING, a.s.▪ SIEMENS, s.r.o.▪ KOREMA, a.s.▪ MOL HUNGARY▪ ERSTE BANK▪ POST BANK▪ ALCATEL-LUCENT SLOVAKIA, a.s.▪ ADIDAS SLOVAKIA and many others	<ul style="list-style-type: none">▪ Komplexné služby Facility Managementu▪ Audit nehnuteľného majetku▪ Technický facility management▪ Technologické napájanie a klimatizácia▪ Manažment nehnuteľností, poradenstvo, space manažment▪ Elektronická podateľňa, archív a registratúra, dátový archív▪ Riadenie hnutel'ného majetku, s'ahovanie▪ Infraštruktúrny facility management▪ Upratovacie služby

Kontakt

Radi budeme poradensky stáť po Vašom boku. Hovorte s nami!

Vaše kontaktné osoby

Ing. arch. Karol Hederling

Konateľ a generálny riaditeľ

Tel.: +421 2 5882 3901

Fax: +421 2 5292 5208

stefan.bugar@strabag-pfs.sk

Ing. Štefan Bugár

Konateľ

Tel.: +421 2 5882 3901

Fax: +421 2 5292 5208

stefan.bugar@strabag-pfs.sk

Monika Frndáková

Key Account Manager

Tel.: +421 2 5882 3904

Fax: +421 2 5292 5208

Mobil: +421 911 102 174

monika.frndakova@strabag-pfs.sk

STRABAG

Property and Facility Services s.r.o.

Centrála

Dunajská 32

817 85 Bratislava





**Inšpirujeme našich partnerov.
Ďakujeme za Vašu pozornosť.**

www.strabag-pfs.sk

STRABAG