

Każdy obiekt magazynowy ma swoją specyfikę. Liczą się szczegóły.

Obowiązujące normy dostaw energii przewidują, że w kolejnych stopniach zasilania obiekty przemysłowe mają pracować zużywając o połowę mniej energii. - To bardzo duża redukcja zapotrzebowania - uważa Marcin Wawrzekiewicz, Kierownik Operacyjny Regionu w SPIE Building Solutions.

- Analizując poprzednie lata i zużycia, widzimy ich normatywne zapotrzebowanie. W poprzednim roku zima nie była znacząca. Mimo to niektóre hale przekraczały umowną moc zamówioną u dostawcy, aby móc ogrzać cały obiekt – twierdzi Marcin Wawrzekiewicz.

Sedno usługi Facility Management tkwi w szczegółach: trzeba przeanalizować każdy obiekt indywidualnie i zastanowić się, jak ograniczyć zużycie. Ograniczyć, ale w taki sposób, żeby mogli w nim pracować ludzie i żeby obiekt mógł normalnie funkcjonować.

Hale i magazyny logistyczne to surowe obiekty z rozwiniętą infrastrukturą. To właśnie ona zapewnia konkretne warunki pracy w halach. Profesjonalne składowanie towarów wymaga ciągłości pracy tych obiektów.

Dlatego każdy z nich od chwili powstania ma opracowane własne plany na wypadek przerw w dostawach energii.

Źródeł zasilania - takich jak prąd czy gaz - dla przemysłu zwykle wystarczało, ale tzw. „limity” energii potrzebnej do działania standardowo każdy obiekt dostosowywał na swoje potrzeby indywidualnie.

- Plany działania przy wprowadzaniu kolejnych stopni ograniczeń mocy były do tej pory trochę zawieszane w próżni – uważa Marcin Wawrzekiewicz.

Po raz pierwszy w historii jest tak, że kryzys energetyczny mówi branży: „sprawdzam”. - W tym roku jest spore ryzyko i duża prawdopodobieństwo, że ograniczenia jednak nastąpią. Być może nie zostaną wprowadzone w całej Polsce, lecz lokalnie mogą nastąpić – mówi Marcin Wawrzekiewicz.

Facility management w kryzysie energetycznym

Dziś nadszedł czas testowania. Przygotowany wcześniej plan działania obiektu podczas wprowadzonych ograniczeń musi bezwzględnie zapewnić ciągłość i bezpieczeństwo pracy.

I paradoksalnie: wychodzi na to, że starszy wiek hali magazynowej czy magazynu logistycznego może w czasie kryzysu być jego atutem. A jak wszystkie inne atuty, tak i ten trzeba umieć wykorzystać.

Pomaga w tym wiedza i doświadczenie eksperta Facility Management.

- Obiekty z początków transformacji rynkowej mają dziś po 20 i więcej lat. Choć zadbane, doinwestowane kompleksy w dobrym stanie obecnie mogą stanowić przewagę rynkową nad obiektami nowoczesnymi, to mogą też powodować zagrożenia ekologiczne i biznesowe – mówi Marcin Wawrzekiewicz.

Przemysłowa infrastruktura i proekologiczne rozwiązania w nowych halach – w chwili braku energii - mogą być sporym obciążeniem. Jeśli nie ma prądu z elektrowni, myślimy o zasilaniu hali agregatami.

Facility management optymalizuje koszty

Wielu właścicieli hal magazynowych i obiektów składowania stara się zabezpieczyć przed zanikami zasilania, wynajmując agregat prądotwórczy. Eksperci podpowiadają, że bardzo ważne jest, żeby moc agregatu była tożsama z mocą znamionową, jaką dostawca energii przydzielił do konkretnego obiektu.

Jednak miesięczny koszt wynajmu agregatów to dziś od 10 tys. zł do 25 tys. zł. Dodatkowo, trzeba go tankować mniej więcej co 2,5 doby.

Agregat przy swoim pełnym obciążeniu - w zależności od jego mocy – potrafi spalać od 60 do 80 l paliwa na godzinę pracy. Miesiąc pracy takiego agregatu to - przy dzisiejszych cenach - koszt ok. 30 tys. zł wydanych na samo paliwo. A do tego dochodzą koszty nadzoru agregatu.

Ekspert FM wskazuje, że koszt wynajmu agregatu na rok to koszt około 200 tys. zł. Dodatkowe opłaty sprawiają, że rocznie będzie kosztował 220 - 230 tys. zł. - Jeśli nowa maszyna kosztuje 300 czy 350 tys. zł, to po 2 latach inwestycja jest zwrócona poprzez amortyzację tego agregatu – wylicza ekspert.

Agregatów do wynajęcia na rynku dziś brakuje. To potęguje ryzyko dla obiektów, które nie rozwiązały tego problemu, bo pod presją energetyczną wszyscy chcą je wypożyczać.

Spora część właścicieli i najemców obiektów już się zabezpieczyła. Agregaty fizycznie stoją w obiektach. Hale są zabezpieczone na wypadek zaniku napięcia. Ale nie do końca wiadomo, co będzie z dostępem do oleju napędowego.

Profesjonalny serwis techniczny w obiekcie

Starsze hale pozwalają obsłudze technicznej przejść na sterowanie ręczne. W sposób tradycyjny łatwo zmniejsza się przepływy energii i redukuje odbiory.

Warto rozważyć wyłączenie części instalacji, części urządzeń, odbiorników, a nawet wyłączanie części pomieszczeń z użytkowania. Obiekty zużywają wówczas mniej ciepła i mniej energii.

Ale i tutaj warto zdać się na wiedzę i doświadczenie profesjonalistów, bo bywa, że wyłączanie i uruchamianie instalacji kosztuje więcej energii, niż pozostawienie zużycia na stałym, akceptowalnym dla obiektu poziomie.

- Jeśli część biurowa obiektu nie jest stale użytkowana, to wspólnie z właścicielem czy najemcą podejmuje się decyzję o wyłączeniu tej czy innej części z użytkowania. Minimalna temperatura gwarantuje, że w budynku nic się nie wydarzy złego – tłumaczy Marcin Wawrzkievicz.

Odpowiednie podjęte działania pozwalają się przygotować na nowe wyzwania, którymi mogą się okazać kolejne – dostarczane przez operatorów – ograniczenia w stopniach zasilania i dostępne w nich poziomy mocy.

Wyzwania mogą się okazać naprawdę duże, bo w przypadku na przykład poboru gazu w stopniu 10. obiekt ogranicza swoje zużycie praktycznie do zera.

Co może zrobić właściciel, kiedy limity sprawiają, że obiekt praktycznie nie może działać?

Wsparcie działalności operacyjnej obiektów

- Nie dopuszczamy aż tak skrajnych sytuacji. Aczkolwiek może się tak wydarzyć – mówi Marcin Wawrzkievicz.

W przypadku każdej sytuacji lub incydentu w obiekcie profesjonalny Facility Manager szuka alternatywnych rozwiązań. Eksperski zespół sprawia, że w chwili zagrożenia podejmowane są lepsze, bardziej wyważone decyzje.

Jeżeli w lokalizacji zabraknie gazu, będzie próbował użyć prądu wykorzystując grzejniki elektryczne, klimatyzatory. Ewentualnie innego sposobu na dogrzewanie pomieszczeń. Na halach logistycznych i w centrach magazynowych bywają i takie przypadki, że rozważany jest montaż dodatkowych nagrzewnic olejowych. To pozwala utrzymać w pomieszczeniach potrzebną temperaturę minimalną.

Każdy obiekt wymaga dopasowania się do konkretnej specyfiki. Przeanalizowania czynników dokładnie pod kątem jego potrzeb i wymaganego tego stanu.

Facility management podnosi wartość obiektów

W dobie kryzysu energetycznego kluczowy staje się profesjonalny serwis techniczny. Zawiera w sobie elementy przeglądów, audytów i inspekcji, a także konserwacje i naprawy.

Zespoły techniczne na bieżąco pracują w kompleksie. Chronią budynki przed awariami. Usterki mogą powstawać na skutek uszkodzeń systemów i instalacji, albo ze względów zewnętrznych. Na przykład losowych lub pogodowych.

Nowoczesne centra logistyczne, mają do spełnienia wiele zadań: przyjmują ładunki, magazynują towary oraz koordynują procesy logistyczne ładunków, takie jak:

- transport,
- sortowanie,
- wydawanie,
- rozdział.

Efektywność centrum logistycznego wymaga by obiekt działał bez niepotrzebnych przerw. Liczy się precyzja i czas.

Przerwy w łańcuchach dostaw i filozofia near-shore sprawiły, że w ciągu ostatnich 2 lat branża logistyczna stała się liderem rozwoju branży nieruchomości.

A teraz potrzebuje wsparcia w profesjonalnej obsłudze technicznej obiektów logistycznych, by sprawnie poradzić sobie z optymalizacją działalności operacyjnej w czasie kryzysu.

Łańcuchy dostaw łączą ze sobą obiekty z regionu, z różnych krajów i z całego świata. Wszelkie nieprawidłowości i błędy, usterki czy niedokładności mogą sprawić, że towar ulegnie zniszczeniu.

Przerwy w pracy obiektu stwarzają takie zagrożenia. Ryzyka mogą być tak poważne, że zagrożone może być nawet życie zespołów pracujących w obiektach.

Dlatego warto skorzystać z usługi Facility Management.