

Multifunkčné centrum NIVY



Príjemnú návštevu nového centra Nivy zabezpečuje aj 25 pracovníkov STRABAG Property and Facility Services

Nivy centrum je výnimočné naozaj vo všetkých smeroch – ide o modernú, technologicky vyspelú a pokrokovú budovu, ktorej už len základné parametre potvrdzujú, že ide o mimoriadny projekt. Spája autobusový terminál nadregionálneho významu s nákupným centrom, food courtom, tržnicou a zelenou strechou. Jeho developer kládol pri návrhu dôraz na bezpečnosť a ekológiu, a našim cieľom je zabezpečovať neustály komfort pre nájomcov, návštevníkov a cestujúcu verejnosť. Čo to znamená na ploche 250 000 m² s dennou návštevnosťou rádovo v desiatkach tisíc ľudí, priblížil projektový manažér našej spoločnosti Tomáš Bojko.

„Projektu Nivy centra zabezpečujeme komplexný facility management, čo znamená, že zodpovedáme za bežnú údržbu a funkčnosť technológií v obchodnom centre a autobusovej stanici. Zabezpečujeme funkčnosť a hladký chod obrovského množstva zariadení, od výmenníkových staníc, strojovni chladienia, komplikovaných vzduchotechnických systémov, cez obsluhu výťahov a eskalátorov, protipožiarnych systémov, až po drobné opravy na workoutových zariadeniach či výmeny žiaroviek v celom centre,“ vysvetľuje Bojko.

Ako projektový manažér vedie Bojko tím 24 ľudí, ktorí sa starajú o komfort návštevníkov nákupného centra, cestujúcich a v neposlednom rade nájomníkov, teda obchodné prevádzky a ich zamestnancov. *„Špecifikum tohto projektu je, že tu máme autobusovú stanicu, ktorá funguje 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Pracujeme preto v režime nepretržitých zmien. Štandardne tu máme počas dňa sedem zamestnancov, zatiaľ čo v noci štyroch,“* vysvetľuje Bojko. Centrum preto nikdy úplne nespí a úlohou tímu

STRABAG PFS je aj v časoch, kedy sa iné obchodné centrá pre návštevníkov zatvárajú, zabezpečiť funkčnosť technológií, ktorými budova disponuje.



„Práve vedenie tímu so zmenovými pracovníkmi bolo najväčšou osobnou výzvou aj pre mňa, keďže moje predchádzajúce skúsenosti boli najmä zo správy administratívnych budov. Tie sa po piatej-šiestej prakticky úplne vyprázdnia a tím mojich pracovníkov som mal iba v „režime pohotovosti“, nie v takejto nepretržitej prevádzke. Tu to ale samozrejme nie je možné, keďže práve po štandardnej pracovnej dobe je tu zďaleka najviac návštevníkov,“ hovorí Tomáš Bojko.

Aj pre spoločnosť so skúsenosťami akými disponuje STRABAG PFS je zákazka takéhoto rozsahu výzvou. Nielen Bojko, ale tiež jeho tím technikov ocenil, že súčasťou projektu boli nielen od slávnostného otvorenia pre návštevníkov a cestujúcich, ale už s niekoľkomesačným predstihom. „Ja som na projekte Nivy začal v marci 2021 a technici približne o mesiac neskôr. To znamená, že základ projektového tímu sme tu mali už takmer 6 mesiacov pred otvorením. Za tento krok developerovi a prevádzkovateľovi centra naozaj musíme poďakovať, pretože tento čas bol pre nás veľmi dôležitý na zoznámenie sa s fungovaním budovy. Tá je totiž skutočne veľká, komplikovaná, s množstvom moderných technológií. No my sa v nej musíme spoľahlivo vyznať – a práve tie mesiace pred otvorením boli pre nás v tomto smere nenahraditeľné,“ vysvetľuje Bojko.



Rozdiel medzi budovou dokončenou v roku 2021 a budovou napríklad spred 10-15 rokov, čo, mimochodom, stále nie je tak veľmi dávno, je priam neuveriteľný.

Tomáš Bojko

Projektový manažér, STRABAG Property and Facility Services

„Napriek našim bohatým doterajším skúsenostiam, sme sa, hneď na začiatku museli učiť nové veci. Samozrejme najjednoduchšie by bolo pracovať s technológiami, ktoré poznáte a používate desiatky rokov. To však okolnosti nikdy nedovolia a musíme sa preto neustále učiť nové veci. Ako aj práve tu v Nivy centre. Budova je skvelá, moderná, naplnená technológiami, vďaka čomu sa tu návštevníci cítia príjemne. Ale tie moderné systémy musí niekto detailne poznať, ovládať a udržiavať v stopercentnom stave. A to

pre nás znamená nielen, že musíme mať chuť učiť sa nové veci, ale zvýšené úsilie pri zaúčaní venovať aj novým zamestnancom, ktorí začínajú pracovať so zariadeniami, ktoré nepoznajú – napriek tomu, že majú často bohaté skúsenosti z nášho odvetvia. To je taká, v prenesenom význame „nevýhoda“ takejto modernej budovy. Totiž ten rozdiel medzi budovou dokončenou v roku 2021 a budovou napríklad spred 10-15 rokov – čo stále nie je tak veľmi dávno – je priam neuveriteľný,“ hovorí Bojko.

Nášho projektového manažéra nezaskočila ani otázka, či si po necelom polroku našiel so svojim tímom určitú rutinu a po krátkom zamyslení hovorí: „Nie. Niekedy ten pocit začínam veľmi opatrne nadobúdať, no vždy príde niečo, čo ilúziu rutiny zoberie. Veci a problémy, ktoré riešime sa menia napríklad vzhľadom na meniace sa počasie a ročné obdobie a hlavne sa mení aj samotné centrum. Stále napríklad pribúdajú nové obchody a prevádzky – koniec koncov, veľkú vlnu otvárania nových prevádzok sme tu mali práve pred pár týždňami. Takže aj pre nás, ľudí, ktorí sem chodíme do práce, každý deň, sa centrum mení, vyvíja a neumožňuje nám zapadnúť do rutiny. Musíme byť stále v strehu,“ dodáva s úsmevom Bojko.

Pre gastrosektor a maloobchod má prebiehajúca pandémia ochorenia Covid-19 katastrofálne dôsledky. Ako ale pandémia a s ňou spojené opatrenia ovplyvnili prácu tímu STRABAG PFS? „Ten okamžitý efekt určite nebol taký dramatický ako v prípade sektorov gastru či kultúry, no situácia samozrejme nebola jednoduchá ani pre nás. Naši zamestnanci prichádzajú do kontaktu s naozaj veľkým množstvom ľudí, či už s našimi dodávateľmi alebo návštevníkmi obchodného centra a stanice, a vo veľkej väčšine času pôsobia v interiéri. Mali sme obdobie, kedy pre nás zvýšená pozitivita zamestnancov bola už pomerne výrazný problém, no vďaka nasadeniu tých, ktorí v danom čase mohli pracovať, sa nám všetko podarilo pokryť tak, že nájomníci ani návštevníci nepociťovali žiadne zníženie komfortu, ktorý im zabezpečujeme.



Za to patrí vďaka aj vedeniu STRABAG PFS – stabilne sme mali zabezpečené rúška, dezinfekcie, operatívne sme riešili preventívne testovanie, zastupovanie a mnohé ďalšie veci nad rámec toho, čo bolo povinné. Okrem toho na nás z hľadiska typu činností epidémia až taký zásadný dopad nemala – nemali sme zníženú prevádzku, stále sme fungovali v 24 hodinovom režime, akurát sme museli sledovať znenie opatrení a operatívne znížovať kapacitu sedenia vo foodcourte, prekryvať sedačky, ktoré sú k dispozícii v pasáži nákupného centra pre návštevníkov a podobne,” dodáva Tomáš Bojko.

Budova Nivy centra je bezpochyby výnimočná už svojimi základnými parametrami – spája priestory autobusovej stanice s plochou približne 30 000 m² s nákupným centrom o rozlohe 70 000 m², no osobitosť tohto projektu sa naplno ukazuje až s pohľadom na to, ako sa myslelo na bezpečnosť návštevníkov, ekológiu a hospodárnosť. Tomáš Bojko ako projektový manažér uzatvára: „Práve v týchto smeroch je budova výnimočná. Využívame napríklad podzemnú vodu z vlastnej studne pre technológie, zachytávame a opätovne využívame zrážkovú vodu na zavlažovanie zelene, máme tu vsakovacie vpuste, fotovoltaické panely, zelené steny na fasáde, či komunitnú záhradu. Na druhej strane tu sú tie najmodernejšie systémy požiarnej ochrany s robustným odvetrávaním priestoru podzemnej autobusovej stanice, či veľkým počtom požiarnych roliet a brán zamedzujúcich šíreniu požiaru, a tak ďalej. Je to pre nás skvelá výzva, starať sa o takú rozsiahlu a komplikovanú, no technologicky unikátnu budovu, akou je Nivy centrum.“

