



## YKS TANITIM VE ENERJİ VERİMLİLİĞİ ÖZETİ

### Oğuz Ayhan – YKS Teknik Hizmetler Yöneticisi

Gelişen teknoloji ve farklılaşan yaşam biçimleri tesislerde sunulan olanakların ve hizmetlerin giderek artmasını, çeşitlenmesini sağlamıştır. Bu doğrultuda tesisler ancak entegre bir anlayış, teknolojik gelişmelere uyumlu, deneyimli ve güçlü organizasyonlar tarafından yönetilebilir hale gelmiştir.

Bu anlayışla 1988 yılında Yapı Kredi Bankası'nın kurumsal gücü ve Koray İnşaat'ın bilgi ve birikimlerinin birleşmesi sonucu kurulan YKS, tesis yönetim sektörünün öncü kuruluşlarından birisidir. 2004 yılında çoğunluk hisselerin Yapı Kredi Koray GYO tarafından satın alınmasıyla birlikte büyümesine gayrimenkul odaklı bir şirket vizyonuyla devam etme fırsatını yakalamıştır.

Tesislerin sürdürülebilir bir yaşam ve her açıdan konforlu bir ortam sunabilmesi için gerekli tüm hizmetleri tesis yönetimi altında toplayan YKS'nin şirket değerleri "sorumluluk, şeffaflık ve sistem" olarak belirlenmiştir.

Tesis yönetiminde aslanan hizmet organizasyonunun doğru maliyetlerle sürdürülmesi olup, bunun yolu ise ölçek ekonomisini sağlamaktan geçer.YKS için "Tesis Yönetimi" bir organizasyonun amaçlarına en iyi maliyetlerle ulaşabilmesi için gereken kaliteli çalışma ortamı ile destek hizmetlerinin profesyonel bir yapı tarafından sağlanması sürecidir.Bu süreç uygun tüm çözümler üretilirken fayda maliyet optimizasyonunu sağlayacak akıllı ve akılcı bir sistem gerektirir.

Ülkemize tesis yönetim sektöründe ilk defa uygulanan SLA (service level agreement) ve KPI (key performance indicators) kavramlarını getirdik. Buna göre, müşteriye teklif aşamasında teknik, güvenlik, temizlik, mali işler, personel yönetimi, eğitim ve denetim konularında hazırlanan SLA'lar verilerek, iş sürecinde müşterinin şirketimizin performansını, taahhüt altına alan bu kriterlere göre değerlendirmesi sağlanmaktadır. Bu sayede verilen hizmet seviyesi ile fiyat arasındaki doğru bir ilinti kurulmuş olur ve müşteri alternatif teklifleri isterse sadece fiyat bazında değil hizmet seviyesi bağlamında da değerlendirebilir. KPI ise tamamen ölçülebilir metotlarla şirket performansının değerlendirilmesine ve izlenmesine yönelik bir sözleşme sistemidir. Bunun için gerekli tüm kurumsal ve teknolojik altyapı çalışmalarımızı tamamlamış durumdayız.

YKS kurumsal web sitemizde tüm projelerimizdeki müşterilerimiz kendilerine verilen bir şifreyi kullanarak;

- Projede takip edilen tüm işlerin durumlarını ve ilgili online raporlara,
- Projenin aylık bütçe performans raporlarına,
- Projedeki tüm teknik ekipman ile ilgili planlı bakım, performans raporlarına, iş emri listelerine, stok durum listelerine,
- Projedeki varsa yatırımların durumlarına,
- Projede çalışan personelle ilgili detaylı bilgilere,
- YKS'nin vermiş oldu u tüm e itimler ve ilgili raporlara,
- YKS'nin yaptırdı ı tüm Acil Durum Yönetim Sistemi tatbikat sonuç raporlarına,
- YKS'nin yapmış oldu u tüm denetim ve sonuçlarına ilişkin raporlara,
- Projedeki tüm satın alma emirlerine ve durum raporlarına interaktif olarak ulaşabilmektedirler.



Tesislerin, şirketlerin çalışanların Acil Durumlar karşısındaki hazırlıklarının başarısı olay sonrasında bundan ne kadar etkilendikleriyle doğru orantılıdır. YKS geliştirdiği Acil Durum Yönetim Sistemi'yle (ADYS) tesise özel uyarılan eylem planları, alarm seviyeleri, acil iletişim araçları, tatbikat ve tatbikat başarı ölçümleri ve raporlama metodlarını içeren bilgi birikimini de müşterilerine sunmaktadır. YKS'nin tesis yönetimi için geliştirmiş olduğu Acil Durum Yönetim Sistemi (ADYS) ve alarm seviyeleri tüm projelerimizde önceden belirlenmiş, 13 ayrı eylem planıyla uygulanmaktadır. Projelerimizde ayda 2 defa yapılmakta olan eğitim ve tatbikatlar görevli tüm işletme personelinin de katılımıyla gerçekleştirilmektedir.

YKS kurmuş olduğu Acil Durum Yönetim Merkezi (ADYM) ve trunk telsiz sistemiyle işletmiş olduğu tüm projelerde afet zamanlarında bile kesintisiz iletişim sağlamaktadır.

YKS sahip olduğu bilgi birikimi, hizmet kalitesi ve sadık müşteri memnuniyeti ile proje sayısını 17'ye, danışmanlık hizmeti sayısını 11'e, toplam personel sayısını ise 650'ye çıkarmıştır. Bugün, işletmekte olduğu tesislerin toplam yatırım değeri 522.000.000 USD ve yıllık konsolide işletme bütçesi de 14.500.000 USD olup, işlettiği projelerle toplam 760.000 m<sup>2</sup> tesis alanına ulaşmıştır.

YKS için enerji tasarrufu, kullanılan enerji miktarının değil ürün başına tüketilen enerjinin azaltılması, enerjinin verimli kullanılmasıdır. Bu yaklaşım enerji maliyetlerini düşürmekte, aynı miktardaki ürün veya hizmet üretimini daha az enerji veya aynı miktar enerji ile daha çok ürün veya hizmet üretimi gerçekleştirilebilmektedir. Enerjinin verimli kullanılması ve alternatif enerji kaynaklarından faydalanılması aynı zamanda tesislerin çevreci kimliğe bürünmelerini ve doğal kaynaklarımızın korunmasını sağlar.

Enerji yönetimi ile;

- Tesisin konfor seviyesinin tespiti,
- Enerji verimlilik analizi,
- Aydınlatmada enerji tasarrufu,
- Isıtma-soğutma sistemlerinde enerji tasarrufu,
- Kazanlarda enerji verimliliğinin artırılması,
- Isı geri kazanım
- Statik elektrik sistemlerinin kayıpların azaltılması,
- Alternatif enerji kaynaklarının tesislere uygulanması,
- Çevreci tesislerin yaratılması,

Konularını tesis için uygulanabilirliğini teknik verilere dayalı yatırım ve verimlilik analiz raporları hazırlayarak değerlendiriyoruz.

2007 Mart ayında yasalaşan enerji verimliliği kanunuyla birlikte enerjinin etkin kullanılması, israfının önlenmesi, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi ve çevrenin korunması için enerji kaynaklarının kullanımında verimliliğin artırılması sağlanmıştır.

Buna göre iki yıl içinde binalar kendi sınıflarında kabul edilen harcama bandının üzerinde bir enerji harcamışsa bir kısım para cezaları ve yaptırımlarla karşı karşıya kalabileceklerdir. Bu aşamada bu konuya bir enerji yönetimi açısından başta YKS'nin sağlayacağı katma değerler çok önemli bir boyut kazanmaktadır.