

Facility management pri spravovaní budov - generátor efektívnosti

Author: Zuzana Kmecová | Published: 27.06.2008

Informačná spoločnosť vyžaduje prepojenie a integráciu informácií, je preto nevyhnutné, aby sa aj informácie o objektoch využívali zodpovedne aktuálnej dobe. Facility management sa dotýka nielen primárnych procesov tzv. core business, ale aj podporných činností. Problematika komplexného chápania princípov facility managementu s dôrazom na jeho praktickú aplikáciu a strategické profesionálne poradenstvo objektov boli hlavné témy [diskusného stretnutia Stavebného fóra.sk](#). Odborná diskusia prispela k zvýšeniu povedomia o využití facility managementu pri správe budov ako modernej metódy riadenia a správy podnikových zdrojov a naštartovala vzájomný dialóg v súvislosti s potrebou skĺbenia teórie i praxe facility managementu pri správe objektov. Stretnutie na tému Facility management pri spravovaní budov v praxi sa uskutočnilo dňa 24. júna 2008 o 14.00 h v priestoroch kongresovej sály penziónu Golden Royal na Vodnej 8 v Košiciach. Odbornú diskusiu moderovala Viera Somorová, ktorá pôsobí na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave a je zároveň viceprezidentkou Spoločnosti pre Facility management - IFMA SK. Okrem jej odborného pohľadu na facility management si účastníci stretnutia mali možnosť vypočítať a reagovať na panelové diskusné príspevky Zuzany Vranayovej (Technická univerzita v Košiciach), Petra Brestovanského (Hetech Services), Jána Gajdoša (T-Systems Slovakia) a Jozefa Gürtlera (T-Systems Slovakia).

Ťažiskom facility managementu podľa slov Viery Somorovej sú predovšetkým informácie a ich integrácia. Služby facility managementu bližšie určujú normy a štandardy, pričom základné rámce určuje Európska norma STN EN 15221 Facility management. Viera Somorová zdôraznila, že facility management predstavuje celkovú optimalizáciu organizácie spoločnosti, ktorej výsledkom sú samozrejme nižšie prevádzkové náklady, ale zároveň skvalitnenie prevádzky. Opodstatnenosť optimalizácie podnikových procesov dokumentujú aj štatistiky, ktoré hovoria o tom, že náklady na správu a údržbu predstavujú až 40% prevádzkových nákladov. V oblasti outsourcingu činností ako formy zaistenia facility managementu je najviac používaný čiastočný outsourcing, komplexný prakticky neexistuje. I keď malé prevádzky sú vzhľadom na nákladovosť implementácie facility managementu problematické z hľadiska jeho uplatnenia, sektorovo sú princípy facility managementu uplatniteľné všade. Výzvu v tejto oblasti predstavuje hlavne oblasť dopravy a fenomén Public-Private Partnership.

Zuzana Vranayová svojim diskusným príspevkom prezentovala medzinárodný pilotný projekt odborného a vzdelávacieho programu v oblasti riadenia, prevádzkovania a údržby, do ktorého bola zapojená aj Stavebná fakulta TU v Košiciach. V úvode upriamila pozornosť na budovu ako komplexný technický systém a údržbu budov z hľadiska trvalej udržateľnosti. Na základe zhodnotenia a dlhodobého monitorovania systémov budov je možné vytýčiť rezervy v oblasti užívania budov. Tieto spadajú do oblasti absencie celkovej stratégie pre údržbu, legislatívnej, metodologickej i oblasti profesionálneho vzdelávania. Na základe týchto východísk je zrejmá i pridaná hodnota projektu, ktorá prostredníctvom výučbového programu otvorila moduly kurzov - manažér prevádzky budov a technik prevádzky, údržby a užívania budov. Výstupom projektu je aj užívateľská príručka spolu so softvérovou podporou. Prezentovaný projekt a jeho výsledky je možné uplatniť v praxi nadväzujúcimi aktivitami a projektmi.

Konkrétnu implementáciu facility managementu v spoločnosti priblížil vo svojom vystúpení Peter Brestovanský. Po predstavení spoločnosti Hetech Services, jej služieb, sa vo svojom vystúpení venoval celkovým rozsahom facility managementu v spoločnosti Slovnaft. Ako názorný príklad poskytol ukážku využitia metódy CAFM ako programového systému určeného na správu podporných procesov. Metóda je založená na grafickom znázorňovaní správy priestorov a je vybavená rovnako databázovou informačnou

podporou. Cieľom používania systému CAFM je zefektívnenie prevádzky, špecifikácia nákladových položiek a vytvorenie informačnej bázy pre rýchle rozhodovanie manažmentu spoločnosti.

V závere panelových príspevkov bol predstavený facility management spoločnosti, ktorá sa výrazným spôsobom etabluje v oblasti IT služieb na Slovensku. Jej zástupca, Ján Gajdoš, zdôraznil, že enormný doterajší a plánovaný nárast počtu zamestnancov vyvoláva potrebu koordinovaného postupu pri správe súčasných i budúcich objektov. Tento je riadený priamo centrárou spoločnosti. Na jeho vystúpenie nadviazal Jozef Gürtler analýzou vzťahu developer - nájomca - poskytovateľ služieb, ktorá vyúsťuje do efektívnej spolupráce. V závere prezentácie boli predstavené technické normy zabezpečenia budov a komplexný pohľad na management a monitoring z pohľadu nájomcu.

Špecifická téma facility managementu rozprúdila živú diskusiu v súvislosti s aplikovateľnosťou facility managementu v praxi a perspektív jeho uplatnenia v slovenských podnikoch. Na diskusnom stretnutí sa zúčastnilo vyše 30 účastníkov.

Partnerom diskusného stretnutia bola spoločnosť Hetech Services, a.s.

27.06.2008 13:23, Zuzana Kmecová