



International Facility Management Association



„Facility management a jeho nové trendy v EU“

Ing. Ondřej Štrup
Prezident IFMA CZ
IFMA Foundation Ambassador



Obsah

- Co je FM
- FM ve výškových budovách
- Kdo je kdo v oblasti FM
- EuroFM Vision 2020
- FM sektor v EU
- EuroFM EU 2020 Agenda



Co je Facility management

Facility management představuje integrované řízení sjednaných služeb, které podporují a zvyšují efektivnost základní činnosti společnosti.

(„upravená definice FM podle ČSN EN 15221-1“)

Rozsah Facility managementu

Prostor a infrastruktura – správa prostor, využití prostor, správa a optimalizace pracoviště, technická správa budov (TZB), energetická správa, odpadové hospodářství, vnitřní a venkovní úklid

Lidé a organizace – zdraví, hygiena, bezpečnost a ochrana, interní služby (stravování, recepční služby, správa zasedacích místností, sekretářské služby atd.), ICT. Interní logistika (tiskové a kopírovací služby, archivní služby, interní pošta, zásilková služby, dopravní služby, autoprovoz atd.).

Definice: Majetek, vlastnictví, nemovitost, zařízení, benchmarking, klient, uživatel, nájemník, koncový uživatel, FM poskytovatel, prostor, pracoviště, FM služba, FM produkt, kvalita, výkon, cena, KPI, CPI atd.



stav → změna určení

Facility manažerka



Vedoucí správy objektu

Zdroj: Prezentace Helmuta Floegla 20.6.2000

Proč FM implementovat

Základní otázky

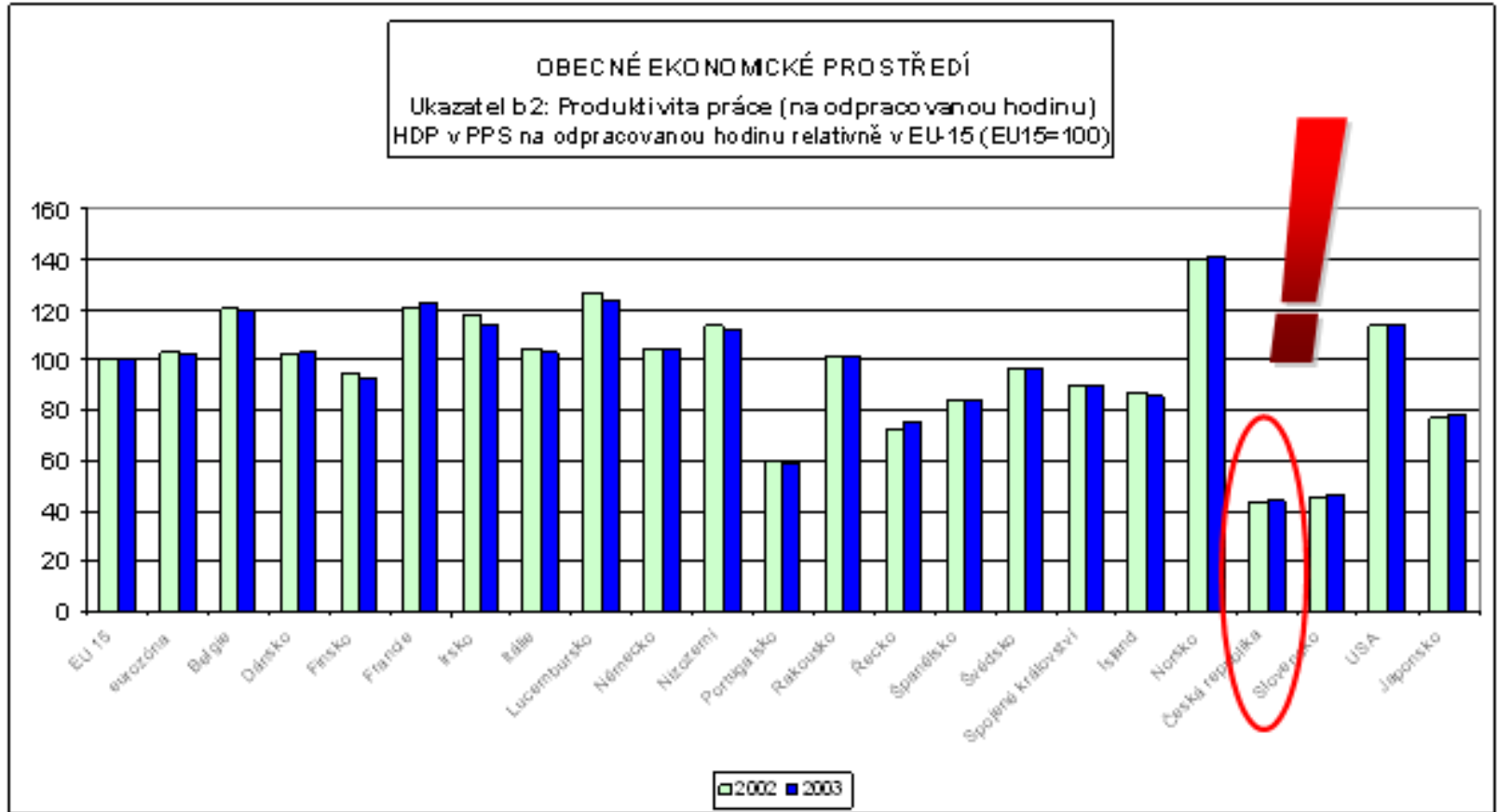
- Kde hledat další úspory?
- Jak zvýšit produktivitu?
- Jak zhodnotit investice?
- Jak zvýšit provozní efektivitu?
- Kde hledat odborníky?

Pár argumentů pro tato tvrzení

Možné odpovědi

- V podpoře základních procesů
- Zkvalitnit prostředí práce
- Akceptací principů udržitelného rozvoje
- Předcházet neefektivním řešením
- Proškolit je a propojit je s ostatními odborníky ve světě

Produktivita práce v ČR



Poměr investice vs. provoz



Investor

Projektant

Rozpočtář

Přípravář

Stavební realizace

Kolaudace

Užívání budovy (FM)

Oprava

Užívání budovy (FM)

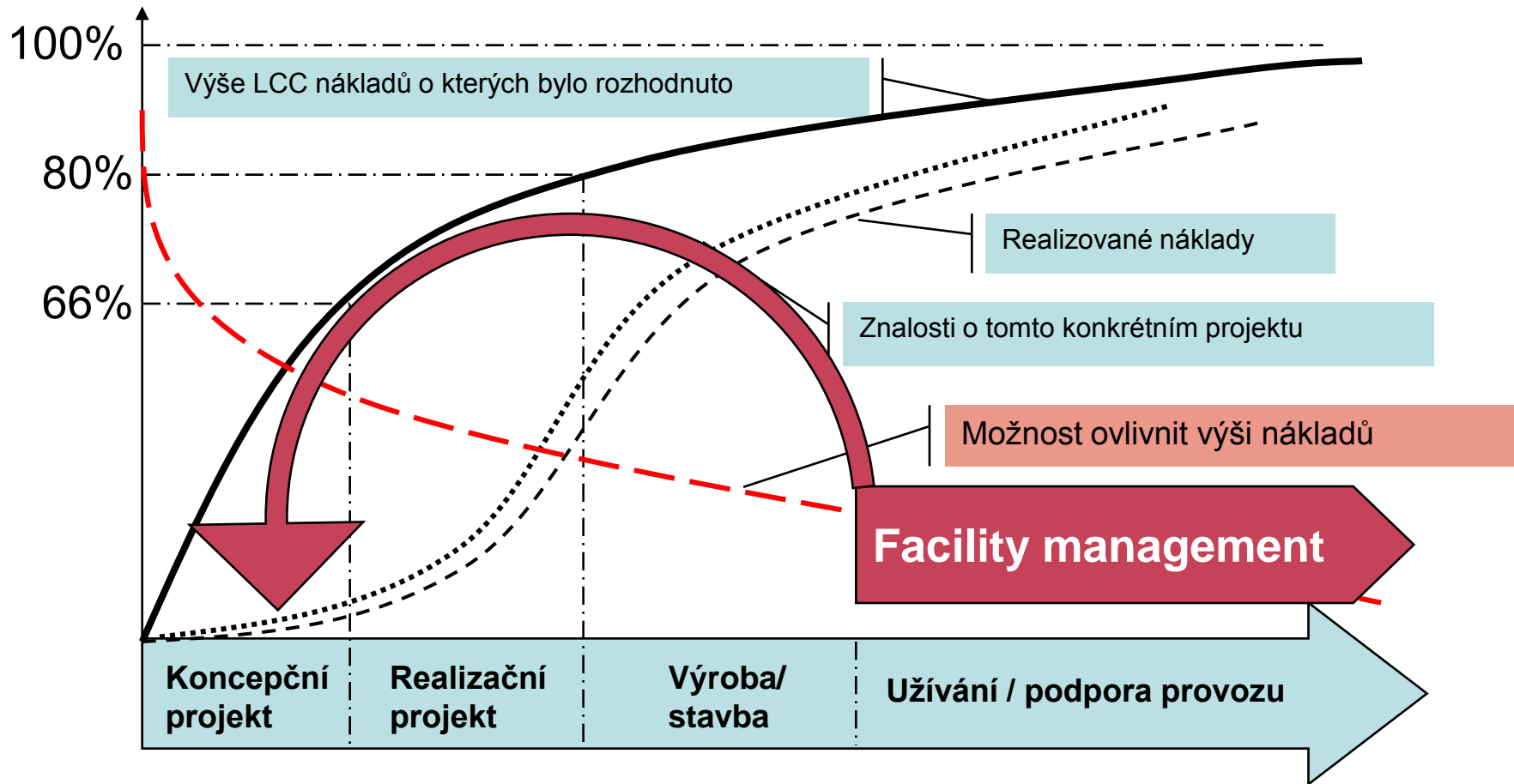
Rekonstrukce

Užívání budovy (FM)

Likvidace



Kdy se rozhoduje o nákladech?

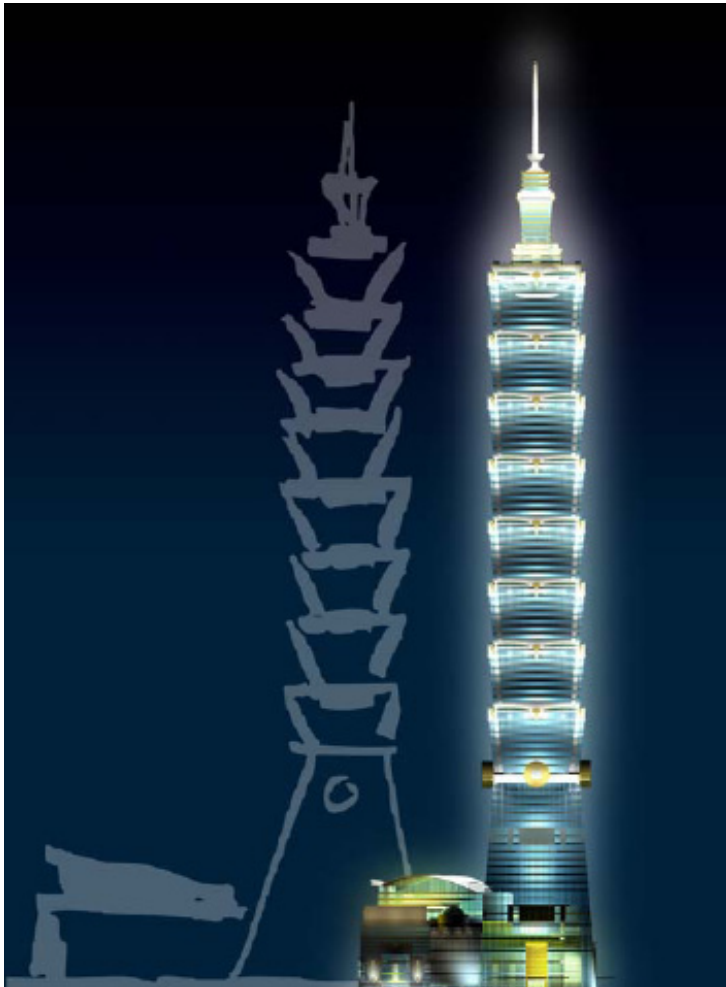


Zdroj: Facility Design and Management Handbook (McGraw-Hill)

FM výškových budov

- Vyšší význam bezpečnosti ve všech aspektech
 - Primární bezpečnost (teroristický útok atd.)
 - Technická bezpečnost (výtahy, větrání atd.)
 - Požární bezpečnost
 - Hygienické požadavky
 - Nároky na transport

TAIPEI 101



- 7/1997 PPP na 70 let
- 7/1999 začíná stavba
- 11/2003 otevřeno nákupní centrum
- 12/2004 otevírá se věž
- 4/2005 první nájemce

Zdroj: Informace o Taipei 101 převzaty z prezentace Cathy Yang na TFM 2008 v Praze

Výtahy

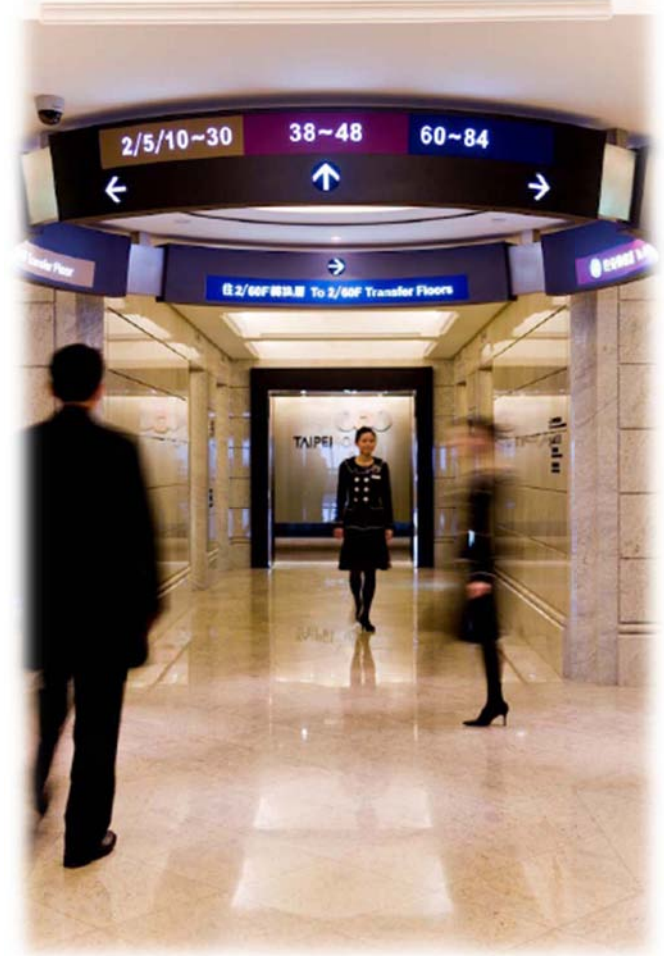


Celkem 50 výtahů
2 výtahy na střechu
Zdvojené kabiny

Průměrná čekací doba 30 sec.
Vysokorychlostní výtahy / 3 servisní
Komplexní inteligence

Rychlost 1.010 m/s

Výtahy – zdvojené kabiny

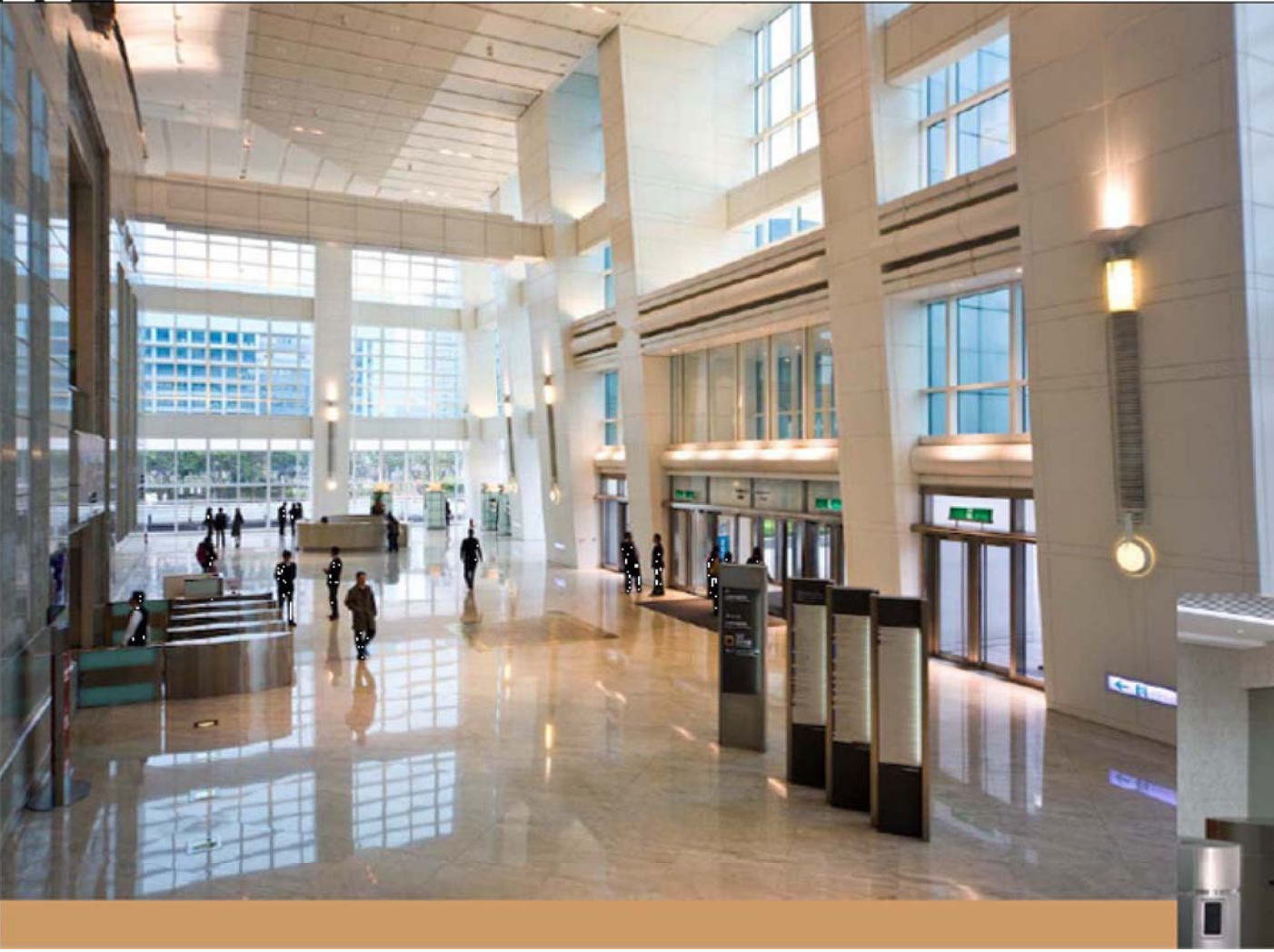


Technické zázemí

- Pro finanční instituce 24/7 provozní zajištění
- Telekomunikační podpora
- Kompletní záložní systémy – plně zajištění
- Klimatizace a větrání – plně automatizováno
- Energetický mng. a řídicí systém budovy
- Vstupní zajištění a návštěvnický systém
- Ochranná skla se slunečními filtry
- Protipožární zajištění / odvod kouře / únikové prostory



1F Grand Lobby



Protipožární zajištění



FM výškových budov

Jedna z nejnáročnějších úloh pro Facility manažera



Kdo je kdo?

➤ EuroFM

- Neziskové sdružení vzdělávacích, výzkumných a neziskových subjektů v oblasti FM (Univerzity, SAFM, BIFM, GEFM, HUFM ..)

➤ IFMA (International FM Association)

- Globální neziskové sdružení FM odborníků

➤ Global FM

- Neziskové sdružení všech FM zájmových sdružení na světě

Kdo je kdo?

- IFMA Foundation
 - Nadační fond IFMA podporující jednotnou formu výuky FM na celém světě
- WFS House (Workplace Facilities and Service House)
 - Budoucí „srdce“ FM v Bruselu (2020) – centrum know how a praktik „moderního pracovního světa“

FM sektor v EU

- Představuje 8% HDP
- Reprezentuje 35.000 členů EuroFM a IFMA
- 25 mil. FTE pracovníků
- Trh o velikosti 900 mld. €
(některé zdroje uvádějí 640 €)



EuroFM EU 2020 Agenda

- V roce 2010 Evropská komise akceptovala FM jako významného hráče v sektoru služeb.
- EuroFM byl jmenován jako významný přispěvatel do nové strategie jednotného trhu a průmyslové politiky.
- CEN převedl FM ze stavebního sektoru do sektoru služeb !!
- Od roku 2011 je „EuroFM EU 2020 Agenda“ prezentována politikům a uváděna do politiky.
- Následující snímky uvádějí jednotlivé problematiky FM tak, jak jsou rozebrány v Agendě 2020

Interoperabilita

- FM podporuje koncové uživatele nemovitostí
- PPP a DBFMO (= Design, Build, Finance, Maintain and Operate)
- Nutnost implementace FM do BIM (= Building Information Modeling)
- Nutnost propojení FM do Digitální Agendy Evropské komise
- 2011 – 2013 vliv FM na finanční a stavební sektor

Produktivita

- FM je stále vnímán jako infrastrukturální servis
- EuroFM a IFMA musí úzce spolupracovat při tvorbě ISO „Asset management“ standardu
- Stále více se však projevuje vliv FM podpory na ostatní složky pracovního procesu
- FM se stává integrálním řízením podpory významně ovlivňující produktivitu každého jedince
- FM se stává klíčovým nástrojem pro „Rozřešení problému zvýšení produktivity“

Růst zaměstnanosti

- 6 z prvních 14ti společností „Outsourcing TOP 100“ jsou FM poskytovatelé
(International Association of Outsourcing Professionals)
- Nástupem FM jako hnací síly služeb vzrůstá jeho význam pro růst zaměstnanosti i obratu
- EuroFM musí více spolupracovat při přípravě nové ISO „Outsourcing project“, která se začíná připravovat

Transparentnost a konkurenceschopnost

- V dubnu 2011 byly akceptovány 4 nové díly EN 15221
- 7. díl bude následovat v roce 2012
- Tento standard je významným nástrojem pro zvýšení image FM.
- Přínosem implementace je zvýšení konkurenceschopnosti služeb a zvýšení transparentnosti trhu.
- 2011 byl uveřejněn první „EuroFM Market Data“ průzkum
- 2012-13 bude uveřejněn „EuroFM nákladový index“ založený na principech EN 15221

Snížení chudoby

- Evropský FM sektor se odhaduje 640 mld. €
- Ročně zaměstnává 40 mil. FTE
- Většina zaměstnanců FM jsou pracovníci s nižší kvalifikací
- Význam FM proto tímto významně narůstá
- EuroFM připravuje pro rok 2013 program na podporu růstu zaměstnanosti v FM

Růst dovednosti

- Kompetenční modely v FM se liší podle stádia pokroku v té které zemi
- Sjednocení kompetenčního modelu usnadní přeshraniční spolupráci
- Sjednocení forem výuky FM napomohou zrychlení rozvoje FM v rozvojovějších zemích
- Zvláštní pozornost bude upřena na země, kde FM výuka ještě neexistuje

Udržitelný rozvoj

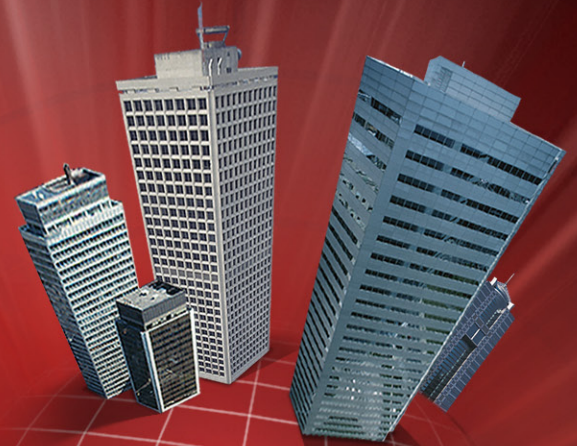
- Světová obchodní rada pro udržitelný rozvoj identifikovala, že projektanti, developeři, dodavatelé, regulátoři a finančníci jsou největší překážkou UR
- FMS má největší vliv na formování denní energetické spotřeby
- EuroFM bude významně podporovat rozvoj programu „SMART m2´s“

Omezení veřejných financí

- Běžné náklady, které jsou vynakládány na kanceláře veřejných institucí umožňují Facility manažerům ve veřejném sektoru významně snížit veřejné výdaje
- Vládní agentury se mohou soustředit více na potřeby zaměstnanců než architektů, developerů a investorů
- EuroFM bude toto téma řešit s odpovědnými komisařem. Pokusí se přispět k vytvoření standardu „EU pracoviště a báze služeb“
- Bude potřeba koordinovat jednotlivé národní zkušenosti



International Facility Management Association



Děkuji Vám za pozornost

ondrej.strup@hein-consulting.cz

ondrej.strup@fminstitute.cz

prezident@ifma.cz