

Facility manažment nie je len o správe budovy

Author: Martin Trstenský | Published: 15.07.2009

Facility manažment možno dnes považovať za nový odbor, ktorý sám seba neustále utvára a hľadá svoje pevné miesto na slnku. Ved' jeho korene siahajú do USA z prelomu sedemdesiatych a osemdesiatych rokov minulého storočia. Čoraz viac sa však o ňom hovorí vo výrazne širšom zmysle. Organizácia IFMA (International Facility Management Association) definuje facility manažment nasledovne: „Metóda, ako v organizáciách vzájomne zladit' pracovníkov, pracovné činnosti a pracovné prostredie, ktorá v sebe zahŕňa princípy obchodnej administratívy, architektúry, humanitných a technických vied.“

Ušetriť sa dá aj na ľuďoch

Teória hovorí o odbore na pomedzí ľudí a procesov. To však platí pre akýkoľvek manažment. To špecifické, čo sa dá nájsť na facility manažmente, predstavuje veľmi silné vnímanie priestoru, ktorým môže byť miestnosť, budova alebo aj letisková plocha či diaľničný úsek. Zjednodušene ale môžeme povedať, že facility manažment si kladie za cieľ zabezpečiť zázemie firmy alebo budovy tak, aby pracovníci mali pre svoju činnosť všetko, čo potrebujú, a aby náklady na zabezpečenie všetkých služieb boli čo najnižšie.

Mnohí riaditelia firiem sú však stále presvedčení, že všetky obslužné činnosti zvládnu pomocou interných pracovníkov. Tak prečo by mali platiť nejakého facility manažéra alebo externú firmu? Tento postoj má určite svoju ekonomickú logiku vo firme s desiatimi zamestnancami. Ak sa však začneme pozerat' z pohľadu riaditeľa spoločnosti so stovkami zamestnancov či z perspektívy majiteľa kancelárskej budovy, prevádzkovateľa logistického parku alebo nákupného centra, môžeme ľahko objaviť viacero možností, ako vhodnou aplikáciou princípov facility manažmentu dosiahnuť významné priame úspory.

Všetko sa začína hľadaním neefektívnych nazbieraných za mnoho rokov v oblastiach, ktoré boli na okraji záujmu manažmentu firmy. Ďalšie úspory nákladov prichádzajú napríklad efektívnejšou organizáciou všetkých podporných činností či sústredením sa na získanie lepších cenových podmienok pri nákupe vybavenia, čistiacich prostriedkov a podobne.

Podrobná analýza napovie viac

Aj know-how externej firmy dokáže zákazníkovi ušetriť značnú časť nákladov. V niektorých prípadoch sa podarilo znížiť spotrebu elektrickej energie v budovách, napríklad v hypermarketoch či nákupných centrách, o približne 20 percent. Takéto významné úspory sa dajú dosiahnuť predovšetkým vhodným nastavením zariadení, ktoré majú najvyššiu spotrebu, najmä potravinárskeho chladenia a klimatizácie, ale aj osvetlenia. Tu nie sú potrebné žiadne investície, dochádza iba k podrobnej analýze, jej vyhodnoteniu a k nastaveniu zariadení.

Ťažšie vyčísliteľné, ale veľakrát dôležitejšie výhody dobre zvládnutého facility manažmentu nájdeme vo vyššej efektívite práce zamestnancov. Vďaka tomu, že nemusia venovať svoj čas a pozornosť vedľajším činnostiam, rastie ich sústredenosť na hlavné pracovné úlohy. Firma tak dokáže oveľa efektívnejšie využiť nielen pracovný čas zamestnancov, ale aj ich špecifické znalosti a schopnosti.

Riešenie ušité na mieru

V logistických areáloch zvyčajne pôsobí iba jeden facility manažér, či už v zmysle externej firmy alebo v réžii majiteľa, prípadne správcu areálu. Služba poskytovaná externou firmou je v logistických areáloch väčšinou členená do troch úrovní - riadenie, výkon a podpora. V riadení ide predovšetkým o operatívne

riadenie nájomného vzťahu s nájomníkom objektu a reklamácií vo vzťahu k dodávateľovi stavby. Zahrňuje to však aj riadenie mimoriadnych udalostí ako havárie, živelné pohromy či kriminálna činnosť a operatívne zastupovanie majiteľa vo vzťahu k poisťovniam či zástupcom štátnej správy, prípadne tretím stranám dodávajúcim energiu, služby a materiály.

Výkony potom predstavujú celú škálu služieb od čistiacich prác, prevádzky a údržby technických zariadení, infraštruktúry (komunikácie a siete) a zelene, až po odborné prehliadky a skúšky vyplývajúce z platnej legislatívy. Samozrejmosťou sú drobné opravy a non-stop pohotovostná služba so službou help-desk umožňujúcou nepretržitú komunikáciu. To všetko je zastrešené prevádzkovou agendou v oblasti energetiky, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti práce. A podporené inžinieringom, ktorý spočíva vo výkazníctve, plánovaní a technickom i ekonomickom hodnotiacom reportingu zahŕňajúcom ako pravidelné, tak aj mimoriadne správy.

Rovnako ako u kancelárskej budovy alebo nákupného centra sa aj v prípade správy logistického parku ťažko hľadajú nejaké špecifiká. Z pohľadu facility manažéra ide vždy o ojedinelú kombináciu ľudí a infraštruktúry v priestore, ktorú je nevyhnutné analyzovať a následne zvoliť vhodné riešenie zabezpečenia súvisiacich služieb.

Foto - archív autora

1. Pinnacle Slovakia (Lozorno)
2. ProLogis Park Bratislava

15.07.2009 08:00, Martin Trstenský