

Komplexnost služeb - budoucnost facility managementu



Author: Jakub Zadák | Published: 29.08.2013

Mezi nejčastěji zmiňované služby facility managementu jsou kromě správy, také veškerá údržba a opravy budov a jejich technologií, evidence majetku, technická správa, údržba, ostraha, havarijní služba, IT podpora, požární ochrana, zajištění odpadového hospodářství, úklidové služby, energetické služby a provádění revizí. Po počátečním prudkém rozvoji, zavedení a určité stabilizaci oboru se nicméně v posledních letech prosazuje několik nových trendů, které budou mít na budoucnost facility managementu rozhodující vliv.

FM je součástí nemovitosti

V dnešní době úspor je zapotřebí, aby nemovitost byla provozována za co možná nejmenší možné náklady, samozřejmě při zachování vysoké kvality poskytovaných služeb. Kvalita služeb je většinou kontrolována systémem kontrolních mechanismů, které jsou dány smlouvou o úrovni poskytovaných služeb a v ní je také dohodnut systém průběžného vyhodnocování jejich kvality. Při vysokých nárocích, které jsou dnes ze strany nájemců kladeny, musí facility management poskytovat komplexní služby nejen energetického managementu budovy a tedy nakládání s energiemi, ale i s vodou, odpady a navíc poskytovat i další služby, jako je například průběžná správa pojištění a navazující likvidace pojistných událostí. Facility management musí při své práci maximálně využívat předností specializovaných softwarových systémů, které umožňují ve vzájemné provázanosti sledovat a vyhodnocovat náklady, monitorovat majetek a provádět jeho inventarizaci, prostorově zobrazovat budovu a její vybavení, sledovat využívání všech ploch, sledovat revize, plánovat servis technologií, opravy a údržbu atd.

V řadě projektů se také podařilo zapojit facility management už do přípravy projektu a pak zajistit i jeho účast při výstavbě a dokončování nových budov. Znalosti pracovníků facility managementu z provozu podobných budov dokáží v těchto fázích projektu a výstavby ušetřit maximum budoucích nákladů. Pracovníci FM si musí být od začátku vědomi, že jeho jejich znalosti a zkušenosti technického rázu i legislativní spolu s jejich komunikační a manažerskou schopností jsou součástí nabízené nemovitosti.

Od A do Z

Kromě obecného zvyšování odbornosti pracovníků v oboru FM a zavádění mezinárodních standardů je dnes patrný ještě jeden trend, a to je snaha zadavatelů spojit jednotlivé služby. Stále častěji dochází k

propojování třech dosud oddělených služeb: technické správy s administrativní správou (property managementem) a s vedením účetnictví. To vše tvoří jeden celek - komplexní správu nemovitosti. V této komplexnosti je budoucnost facility managementu.

Zastánci propojování dosud oddělených činností argumentují zjednodušením komunikace nejen mezi jednotlivými profesemi, ale také zpřehledněním komunikace, kterou dnes vlastník nebo jeho tým musí vést odděleně v technických záležitostech s jednou firmou, při hledání nájemců a administraci s druhou firmou a při účtování ještě s dalším subjektem.

Základem propojování služeb technické správy s property managementem a s účetnictvím je sjednocování databází. Vede k odstraňování duplicitních činností, ke zjednodušení procesu správy a je správnou cestou k požadovanému snížení nákladů i v administrativní části správy. Bližší provázanost na účetnictví a daňové poradenství by měla také přispět k potřebnému zvyšování odbornosti služeb property managementu, který je i přes svou důležitost často tím nejslabším článkem celého procesu. Důležité je snížení chybovosti plynoucí z duplicitní evidence, která dnes zatěžuje všechny zúčastněné strany, komplikuje předávání a přebírání prostor, řízení pronájmů, ztěžuje vyúčtování nákladů atd. Tato nová kvalita - provázanost technické a administrativní správy s účetnictvím - se ukazuje jako velice funkční např. při vyhodnocování a pojištění rizik, při energetickém poradenství, při oceňování nemovitostí nebo celého podniku, při technickém i finančním due diligence apod. Sjednocení a provázání dosud často nesourodých reportingů pro vlastníka je příjemným zpřehledněním správy jako celku.

Tyto nové trendy jsou názorně vidět v praktickém propojování společností působících v oblasti účetnictví a daňového poradenství s facility managementem. Tyto společnosti tak posílí svou konkurenceschopnost a jsou schopny nabídnout svým klientům skutečně komplexní služby.

Autor je partnerem poradenské společnosti TPA Horwath.

29.08.2013 08:01, Jakub Zadák