

Facility management nie je iba o poskytovaní služieb

Author: Ing. Juraj Pekarovič | Published: 28.05.2007

Veľmi často sa stretávame s pojmom facility manažera. Kto je facility manager a akú úlohu plní v procese facility managementu?

Facility manager je riadiaci pracovník spoločnosti zodpovedný za efektívne využívanie a správu nehnuteľností ako aj za zabezpečenie poskytovania služieb ostatným pracovníkom spoločnosti. Osobnosť facility manažera je potrebné vnímať ako skutočného odborníka s dlhoročnými praktickými skúsenosťami a schopnosťou pružne reagovať a riešiť mnohé situácie, ktoré denne vznikajú v súvislosti so zabezpečovaním facility managementu v spoločnostiach.

Z pohľadu procesu zabezpečovania facility managementu je možné ponímať dva typy facility managerov:

1. Facility manager spoločnosti (Corporate Facility Manager)

Činnosť Facility manažera a jeho útvary vytvára podporu pre management spoločnosti. Management spoločnosti je prenesením kompetencií v oblasti facility managementu na facility manažera odbremený od starostí súvisiacich so zabezpečovaním podporných činností a služieb v spoločnosti a môže sa plne sústrediť na hlavný predmet podnikania tzv. core business.

Pozíciu facility manažera je potrebné ponímať ako súčasť vedenia spoločnosti vrátane jeho kompetencií súvisiacich s prijímaním príslušných rozhodnutí pre oblasť facility managementu. Facility manager predkladá vedeniu spoločnosti návrhy súvisiace so strategickými cieľmi spoločnosti a zabezpečuje plnenie schválených opatrení v oblasti svojej kompetencie.



Kompetencia Facility manaġera v spoločnosti:

- Strategické a taktické plánovanie zariadení a vybavenia
- Financovanie zariadení a vybavenia
- Výber, nájom a správa nehnuteľností
- Výber nábytku, zariadení a externých služieb
- Výstavby, rekonštrukcie a sťahovanie
- Zdravie, ochrana a bezpečnosť
- Stanovenie organizačných pravidiel a postupov
- Meranie a riadenie kvality prostredia
- Architektúra a inžiniering
- Plánovanie priestorov a riadenie
- Prevádzka, údržba a správa budov
- Dohľad na obchodné služby (kopírovanie, doprava, upratovanie, stravovanie)
- Telekomunikácie
- Životné prostredie
- Iné

2. Facility manager dodávateľskej spoločnosti

Pozícia facility manaġera môže mať uplatnenie hlavne u veľkých dodávateľských spoločností vo vzťahu ku svojmu klientovi. Facility manager dodávateľskej spoločnosti by mal byť dokonale oboznámený s potrebami klienta vyplývajúcimi z klientovej krátkodobej alebo strednodobej stratégie primárnych procesov, aby mohla dodávateľská spoločnosť svojou činnosťou pre klienta zabezpečiť plnú podporu plánovania týchto procesov. Facility manager dodávateľskej spoločnosti by sa mal sústrediť predovšetkým na kvalitu poskytovaných služieb pre klienta a hľadať nové možnosti a vylepšenia v poskytovaných službách a tým prispieť k zatraktívneniu jestvujúceho zmluvného vzťahu medzi dodávateľom služieb facility managementu a jeho zákazníkom. Facility manager dodávateľskej spoločnosti podáva aj pravidelné hlásenia facility managerovi klienta o výkonoch a kvalite poskytovaných služieb v rozsahu, ktorý by mal byť pre vyhodnocovanie činnosti dodávateľa dohodnutý v rámci uzatvorenia zmluvného vzťahu.

Mnohé spoločnosti ale hlavne v zahraničí si veľmi dobre uvedomujú prínos pre vlastnú ekonomiku, ktorý spočíva v kvalitnom zavedení a využívaní praktík facility managementu. V súčasnom období ako keby v regióne postkomunistických štátov prebiehal závod medzi developerskými spoločnosťami v zástavbe čo najatraktívnejších lokalít miest za hoci akú cenu nadobúdanvej nehnuteľnosti. Snaha dobrej a hlavne rýchlej investície často krát odsúva problematiku kvalitného zabezpečenia prevádzky budúcej nehnuteľnosti do úzadia. Ved' s otázkou zabezpečenia prevádzky nehnuteľnosti je čas sa zaoberať až v čase pred dokončením projektu. Omyl! Skúsenosti odborníkov z oblasti facility managementu, prínos ich praktického pohľadu do sféry budúceho rozloženia služieb a podporných činností potrebných pre prevádzku nehnuteľnosti sú využiteľné už pri tvorbe projektovej dokumentácie a v čase realizácie stavby.

Treba si uvedomiť aj skutočnosť, že facility management nie je iba o poskytovaní služieb. Poskytovanie služieb zo strany dodávateľov služieb je iba jednou z oblastí, ktoré súvisia s problematikou facility managementu.

Autor článku pôsobí v oblasti poskytovania konzultačnej činnosti pre facility management a stavebníctvo.

28.05.2007 09:01, Ing. Juraj Pekarovič

